

Bestemmingsplan Buitengebied



gemeente **Staphorst**

O N T W E R P



BügelHajema

Plek voor ideeën

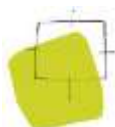
Bestemmingsplan Buitengebied

O N T W E R P

Inhoud

Toelichting
Regels en bijlagen
Verbeelding

21 februari 2013
Projectnummer 243.00.01.21.00



Ideeën voor een plek

Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
A. Fysische situatie		
2	Bodem en water	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Beleid	16
2.2.1	Europa en Rijk	16
2.2.2	Provincie	19
2.2.3	Gemeente	22
2.2.4	Waterschappen	23
3	Landschap en cultuur	25
3.1	De ondergrond	25
3.2	Landschapstypen	26
3.3	Landschappelijke kwaliteiten	28
3.4	Beleid	29
3.4.1	Rijk	29
3.4.2	Provincie	30
3.4.3	Gemeente	38
4	Natuur en ecologie	41
4.1	Huidige situatie	41
4.2	Beleid	47
B. Functionele situatie		
5	Landbouw	53
5.1	Huidige situatie	53
5.2	Beleid	53
5.2.1	Rijk	53
5.2.2	Provincie	54
6	Recreatie	57
6.1	Huidige situatie	57
6.2	Beleid	58
6.2.1	Rijk	58
6.2.2	Provincie	58
6.2.3	Gemeente	59
7	Wonen en niet-agrarische bedrijvigheid	63
7.1	Huidige situatie	63

7.2	Beleid	64
7.2.1	Rijk	64
7.2.2	Provincie	65
7.2.3	Gemeente	65
8	Overige functies	67
8.1	Gaswinning	67
8.2	Nutsleidingen en telecommunicatie	67
8.3	Wegen	68
8.4	Zandwinning	69
8.5	Defensie	69
8.6	Windturbines	70
8.7	Laagvliegroute	70
9	Milieuhygiëne	73
9.1	Algemeen	73
9.2	Landbouw	73
9.3	Geluidzones	77
9.4	Externe veiligheid	78
9.5	Bodemverontreiniging	87
9.6	Luchtkwaliteit	89
9.7	Milieueffectrapportage	91
C.	Vormgeving van het bestemmingsplan	
10	Vertaling bijzondere thema's	101
10.1	Inleiding	101
10.2	Archeologie en cultuurhistorie	101
10.3	Ecologie	104
10.4	Water	105
11	Planbeschrijving	107
11.1	Algemeen	107
11.2	Opzet	107
11.3	Plansystematiek	107
12	Handhaving	115
13	Economische uitvoerbaarheid	117
14	Inspraak en overleg	119

Inleiding



De gemeente Staphorst heeft om verschillende redenen gekozen voor een herziening van het buitengebied van de gemeente. De gemeente Staphorst heeft op 4 april 2002 het convenant Ruimte op Orde ondertekend. Hiermee heeft de gemeente aangegeven zich in te spannen om alle vigerende bestemmingsplannen te actualiseren, standaardiseren en te digitaliseren voor 1 januari 2012. De Wet ruimtelijke ordening schrijft voor dat alle plannen vóór 1 juli 2013 actueel moeten zijn. De gemeente Staphorst koerst af om het voorliggende bestemmingsplan hiervoor vast te stellen. In de tweede plaats is er de noodzaak tot vernieuwen. De laatste jaren heeft een groot aantal beleidsdocumenten het licht gezien. Zowel het Rijk als de provincie is de afgelopen jaren met nieuw beleid gekomen, met in sommige gevallen verstrekkende gevolgen voor de ruimtelijke ordening. De vigerende bestemmingsplannen zijn hierop logischerwijs nog niet aangepast.

AANLEIDING

Het bestemmingsplan buitengebied vormt het kader voor de ruimtelijke ordening voor het landelijk gebied van de gemeente. Het heeft tot doel om het gebruik en de inrichting van gronden en het oprichten van gebouwen en bouwwerken te reguleren met het oog op het bevorderen van een zo goed mogelijk gebruik van het landelijk gebied. Het bestemmingsplan vormt een stuk gemeentelijke regelgeving: het bindt zowel de burger als de overheid.

ACHTERGROND

Volgens de Wet ruimtelijke ordening dient een bestemmingsplan te bestaan uit een juridische regeling en een verbeelding. Tevens gaat het plan vergezeld van een toelichting, waarin is beschreven welk ruimtelijk beleid in het buitengebied wordt nagestreefd.

In 2008 heeft de gemeenteraad de Kadernota buitengebied Staphorst vastgesteld. Deze nota vormt de structuurvisie voor het gemeentelijke buitengebied. De kadernota zet de koers uit voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Aan de hand van enkele hoofdthema's is een integraal en samenhangend beeld van de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen geschetst. Het voorliggende bestemmingsplan bevat een nadere (juridische) uitwerking van het in de Kadernota geformuleerde beleid. Voor zover het voorliggende bestemmingsplan bepaalde ontwikkelingen niet mogelijk maakt, vormt de Kadernota het gemeentelijke toetsingskader.

KADERNOTA

De Kadernota vormt de basis voor het bestemmingsplan Buitengebied. Met de nota en de bijbehorende ontwikkelingskaart kunnen echter geen concrete uitspraken worden gedaan over toekomstige gebruiks- en bouw mogelijkheden, daarom is besloten de nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied op te stellen.

NOTA VAN UITGANGSPUNTEN
BESTEMMINGSPLAN
BUITENGEBOED

De uitgangspunten zijn concreet en merendeels rechtstreeks te vertalen naar de regels van het bestemmingsplan buitengebied. De nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 juni 2011.

LEESWIJZER

De beschrijving van de huidige situatie en de beleidsontwikkeling staan centraal in deel A en deel B van de toelichting. In deel A en deel B wordt achtereenvolgens aandacht besteed aan de fysieke en functionele indeling van het plangebied. De beschrijving van dit deel van de toelichting is, waar mogelijk, overgenomen uit de in 2008 vastgestelde Kadernota. In deel C van de toelichting staat het bestemmingsplanbeleid centraal, uiteraard grotendeels voortvloeiende uit het gestelde in deel A en B, alsmede de genoemde Kadernota. Deel C bevat een beschrijving van de wijze waarop de gemeente Staphorst het bestemmingsplanbeleid concreet in regels heeft vertaald.

A F y s i s c h e s i t u a t i e

B o d e m e n w a t e r

2

2.1

Huidige situatie

Bodem

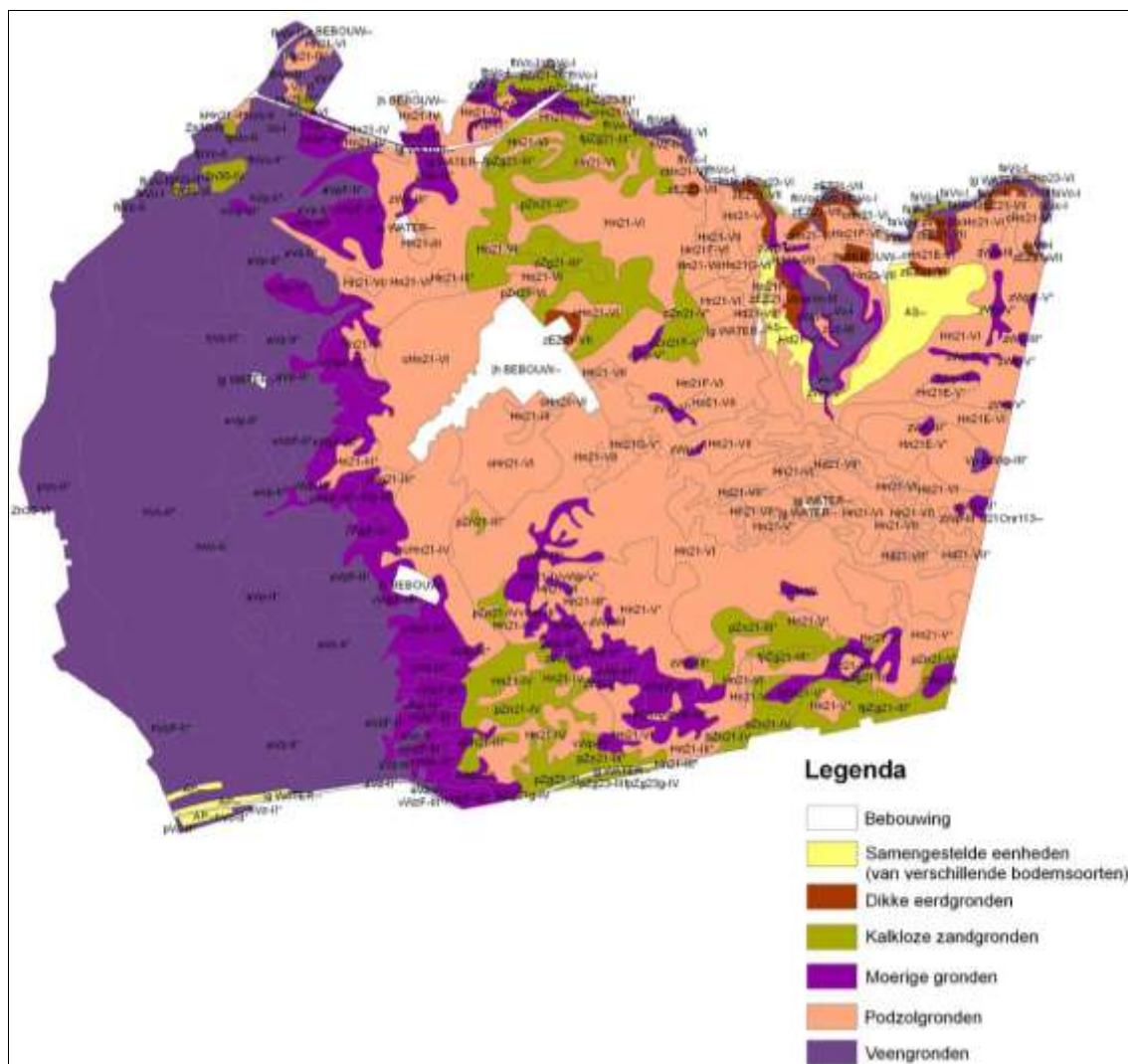
De bodemkundige en waterhuishoudkundige situatie zijn in belangrijke mate bepalend voor het karakter van een gebied. De abiotische kenmerken (de ondergrond) hebben allereerst invloed op de natuurlijke vegetatie die ergens voorkomt. Verder heeft de mens als gevolg van de abiotische kenmerken een gebied op verschillende manieren in gebruik genomen. Hierdoor is een bepaald landschap ontstaan. De bodem en de waterhuishouding bepalen ook de geschiktheid van een gebied voor verschillende vormen van landbouw.

ALGEMEEN

De abiotische kenmerken van een gebied zijn in belangrijke mate beïnvloed door de mens. Via bemesting beïnvloedt de mens bijvoorbeeld de vruchtbaarheid van de bodem en dit heeft ook weer invloed op de kwaliteit van het grondwater. De kwantiteit van het grondwater wordt bijvoorbeeld beïnvloed door grondwaterwinning en ontwatering. Hierdoor zijn niet alleen wijzigingen opgetreden in de bodem en waterhuishouding van het gebied, maar dit heeft ook weer invloed gehad op de natuurlijke vegetatie. In dit hoofdstuk wordt de huidige bodemkundige en waterhuishoudkundige situatie van het plangebied beschreven.

De aanwezigheid van bodemtypen in het plangebied hangt nauw samen met de geologische ontstaansgeschiedenis. Het buitengebied van Staphorst bestaat globaal genomen uit verschillende landschapstypen, namelijk het dekzandgebied, het laagveengebied en het rivierengebied. Daarnaast kan ook nog het Reestdal worden onderscheiden.

Het grootste deel van de bodem in Staphorst bestaat uit zandgronden. Het zijn dekzanden waarvan het materiaal door de wind is aangevoerd. Op het grootste deel van de lage en middelhoge zandgronden is door jarenlange bemesting een dun humusdek ontstaan, waardoor er sprake is van een vruchtbare bodem. In het westelijke deel van de gemeente komen veengronden voor. Op enkele plaatsen heeft turfwinning plaatsgevonden, waardoor langgerekte trekaten zijn ontstaan. In de loop van de tijd is hier een gevarieerd natuurlijk landschap ontstaan, met de kenmerkende structuur van een veenontginningslandschap. In de beekdalen is ook veen ontstaan, dat later door overstromingen is afgedekt door klei. Hiervan is sprake ten oosten van het Zwarte Water. Aan de randen van het beekdal van de Reest komen dekzandruggen en dekzandwellingen voor. In het veen liggen plaatselijk beekduinen en dekzandopduikingen.



Waterhuishouding

OPPERVLAKTEWATER-SYSTEEM

Binnen de gemeente Staphorst is sprake van twee waterschappen, het Waterschap Groot Salland aan de westzijde en het Waterschap Reest en Wieden aan de oostzijde (zie afbeelding volgende pagina, de rode lijn geeft de begrenzing weer). De afwatering van het oppervlaktewater in de gemeente Staphorst vindt plaats via verschillende watergangen. In het westelijke deel van de gemeente liggen veel watergangen in verband met de laaggelegen slecht doorlatende veengronden. Deze wateren af naar drie gemalen: Kostverlorenzijl, Kloosterzijl en Spoortippe. De gemalen Kostverlorenzijl en Kloosterzijl liggen aan de westkant van het plangebied. Kostverlorenzijl watert via het Meppelerdiep uiteindelijk af naar het Zwarte Water. Het gemaal Kloosterzijl watert direct af naar het Zwarte Water. Gemaal Spoortippe watert af op het Meppelerdiep. Dit gemaal bevindt zich in het noordelijk deel van de gemeente. Het gebied ten oosten van de Oude Rijksweg watert via watergangen langs de A28 in zuidelijke richting af. Dit gebied voert af naar gemaal de Schans. Vanaf dit punt watert het gebied af op de Dedemsvaart.

Een klein deel binnen de gemeente watert in noordelijke richting af, via de Reest, de Hoogeveense Vaart naar het Meppelerdiep.

In het gebied is een aantal watergangen als waterlichaam aangewezen in het kader van de Kaderrichtlijn water (KRW). Dit zijn de volgende watergangen:

WATERLICHAMEN

Tabel Lijst van oppervlaktewaterlichamen (bron: Appendix Oppervlaktewaterlichamen conform de Kaderrichtlijn Water)

Nummer	Naam	Beheerder	Status	Watertype*
2	Beentjesgraven	WS Groot Salland	Kunstmatig	M1a
6	Dedemsvaart	WS Groot Salland	Kunstmatig	M3
9	Groote Grift	WS Groot Salland	Kunstmatig	M1a
11	Kloosterzielstreng	WS Groot Salland	Kunstmatig	M8
13	Kostverlorenstreng	WS Groot Salland	Kunstmatig	M8
36	Reest	WS Reest en Wieden	Sterk veranderd	R12
86	Meppelerdiep	Diverse, uitwerking WS Reest en Wieden	Sterk veranderd	R6

*Watertype

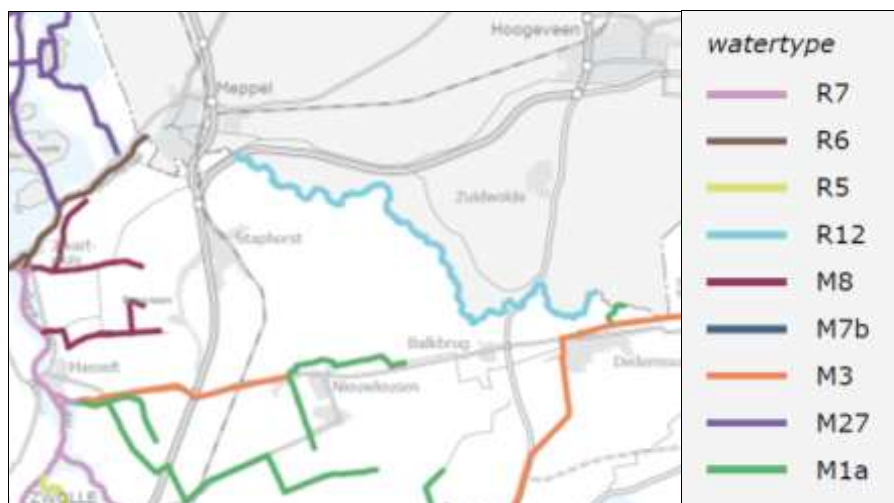
R6 Langzaam stromend riviertje op zand/klei

R12 Langzaam stromende midden/benedenloop op veenbodem

M1a Zoete, gebufferde sloten op minerale bodem

M3 Gebufferde (regionale) kanalen

M8 Gebufferde laagveensloten



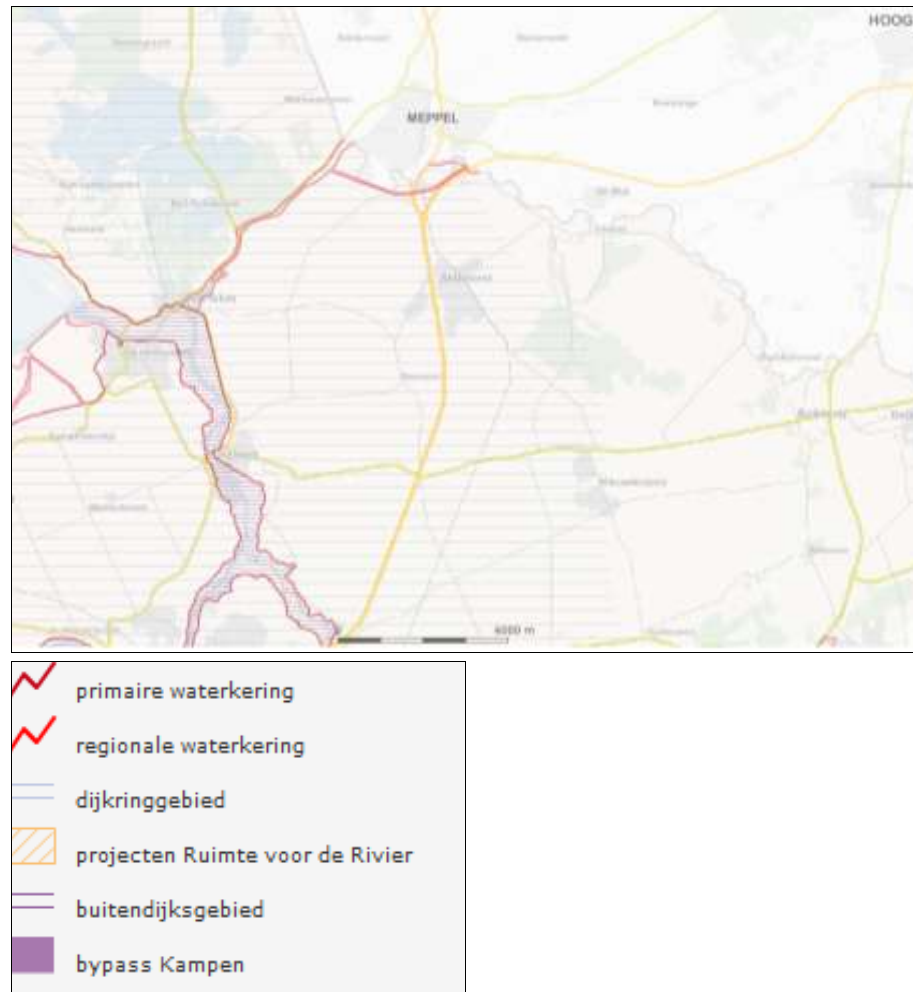
Kaart Waterlichamen (Waterbijlage Omgevingsvisie Overijssel, 2009)

Quickscan overstromingsrisico

Op de functiekaart water (provincie Overijssel) zijn 'dijkringgebieden' aangegeven. Dijkring Vollenhove (9) liggen voor een groot gedeelte, aan de westzijde, in het plangebied. Het dijkringgebied loopt risico op een overstroming. De dijkringen zijn in de Waterwet vastgelegd. Gedeputeerde Staten hebben toezicht op de veiligheid van de primaire keringen. Bij de verdere ontwikkeling en

herinrichting van de lage delen moet aandacht worden gegeven aan voorzieningen die bij overstroming het aantal slachtoffers en de omvang van de schade kunnen beperken. Voor bestemmingsplannen binnen het dijkkringgebied is een overstromingsrisicoparagraaf vereist.

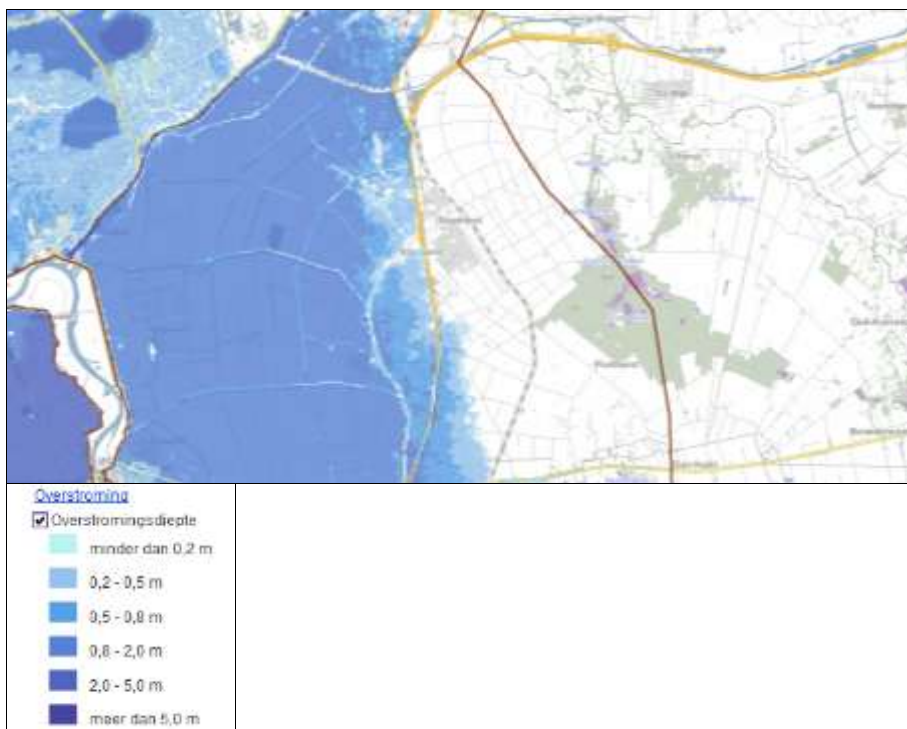
In de Omgevingsverordening (artikel 2.14.3 en 2.14.4) wordt uitgegaan van twee overstromingsrisicozones: diep en snel (dijkring 10 en 11) en minder snel en ondiep (overige dijkringen). Dijkring 9 valt in de laatste categorie: minder snel en ondiep.



Uitsnede kaart Waterveiligheid (bron atlas van Overijssel)

Risico-inventarisatie

Voor de keringen van dijkring 9 geldt een veiligheidsnorm van 1/1250 per jaar. De overschrijdingskans is 1/1250 per jaar. De Risicokaart geeft de maximale overstromingsdiepte aan maar niet de tijd tot een overstroming.



Uitsnede risicokaart

Aan de westzijde van de kern Staphorst is de overstromingsdiepte 0,8 tot 2,0 m. Dit gebied is grotendeels in agrarisch gebruik, er is verspreid bebouwing aanwezig. Rouveen ligt ook in dit gebied. In Rouveen en in de andere kernen (buiten het plangebied van dit bestemmingsplan) zijn kwetsbare functies aanwezig.

Conclusie

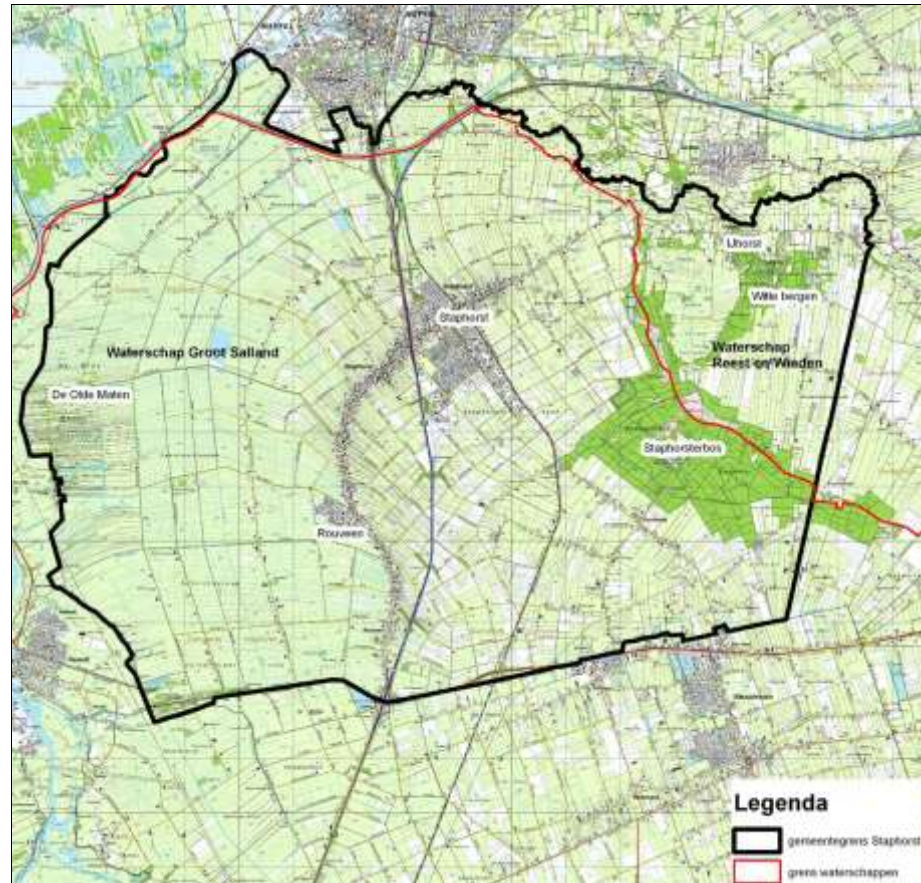
Dijkkring Vollenhove (gebied met risico op overstroming 'minder snel en ondiep onderlopend gebied') ligt voor een groot gedeelte in het plangebied. Bij de verdere ontwikkeling en herinrichting van de lage delen moet aandacht worden gegeven aan voorzieningen die bij overstroming het aantal slachtoffers en de omvang van de schade kunnen beperken. Binnen het bestemmingsplan Buitengebied wordt met name de bestaande situatie vastgelegd. Er is geen sprake van grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De waterhuishouding in een gebied wordt sterk bepaald door de hoogteligging en het reliëf. In de gemeente komt relatief weinig reliëf voor. Van oost naar west is een hoogteverschil van 3 m te meten. Plaatselijk komen percelen voor met een hoogteligging van 5 m. Op de overgang van het dekzandgebied naar het Reestdal komen op korte afstand opvallende hoogteverschillen voor.

GRONDWATERSYSTEEM

De regionale grondwaterstroming binnen de gemeente is westelijk gericht. Verder zijn er verschillen in gebieden waar water kwelt en waar voornamelijk wegzijging plaatsvindt. In het oostelijk deel van het gebied, op de zandige gronden vindt wegzijging plaats. In het gebied ten westen van de A28 ligt een

overgangszone van wegzijging naar kwel. Het hele westelijk gelegen veengebied is een kwelzone. Juist op de overgang van zand naar veen treedt de grootste kwelstroom op.



Gemeente Staphorst, bron: Waterplan Staphorst

2.2

Beleid

2.2.1

Europa en Rijk

Kaderrichtlijn Water

De Kaderrichtlijn Water is een Europese Richtlijn die in december 2000 van kracht is geworden. De richtlijn moet ervoor zorgen dat de kwaliteit van het oppervlakte- en grondwater in Europa in 2015 op orde is.

De Kaderrichtlijn Water heeft de volgende doelstellingen:

- het beschermen en verbeteren van de kwaliteit van de aquatische ecosystemen;
- het bevorderen van het duurzaam gebruik van water op basis van de bescherming van de beschikbare waterbronnen op lange termijn;
- zorgen dat de gepaste hoeveelheid water beschikbaar is waar en wanneer dit nodig is.

Voor het duurzaam en geïntegreerd gebruik en het beheer van het water zijn in de Kaderrichtlijn Water enkele vertrekpunten vastgesteld. Zo worden alle Europese wateren krachtens de richtlijn beschermd, wordt een resultaatsverplichting opgelegd om de doelstelling 'goede watertoestand' te behalen en moet ter ondersteuning daarvan de wetgeving worden gestroomlijnd. Ten aanzien van beleidsvorming moet de burger nauwer bij het waterbeheer worden betrokken. Het uiteindelijke doel van de Europese Kaderrichtlijn Water is het vergroten van de kwaliteit van waterecosystemen in de lidstaten van de Europese Unie.

Waterparagraaf

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening dient in de toelichting op ruimtelijke plannen een waterparagraaf te worden opgenomen welke een beschrijving bevat van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishoudkundige situatie. In die paragraaf dient te worden uiteengezet of en in welke mate het plan in kwestie gevolgen heeft voor de waterhuishouding, dat wil zeggen het grondwater en het oppervlaktewater. Het is de schriftelijke weerslag van de zogenaamde watertoets: 'het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren (door de waterbeheerder), afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen'. Het kader voor de watertoets is het vigerend beleid (onder andere het Nationale Waterplan, Waterbeleid 21e eeuw, Europese Kaderrichtlijn water). Wanneer nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, dient een watertoets te worden uitgevoerd.

De watertoets wordt uitgevoerd binnen de bestaande wet- en regelgeving op het gebied van ruimtelijke ordening en water. Een aantal relevante beleidsdocumenten wordt hierna kort besproken.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Door de klimaatverandering stijgt de zeespiegel en moet ons land steeds meer rekening houden met extreme weersomstandigheden; dan weer forse buien en wateroverlast, dan weer een periode van hitte en extreme droogte. Waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoet water hebben ruimte nodig en stellen eisen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Ruimtelijke ontwikkeling in Nederland is niet los te zien van water. Met het Deltaprogramma hebben de gezamenlijke overheden een basis om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoet water stellen eisen aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Het borgen van de waterveiligheid en de zoetwatervoorziening vraagt ook in de komende decennia om ingrepen, teneinde het systeem op orde te houden, te zorgen voor voldoende zoet water en te anticiperen op klimaatverandering.

Het Rijk is verantwoordelijk voor het integrale beheer van het hoofdwatersysteem en, samen met de waterschappen, verantwoordelijk voor de bescherming van Nederland tegen overstromingen. Nederland kent daarbij ook een aantal natuurlijk hooggelegen delen in het landschap (de 'hoge gronden'). Het is belangrijk dat bij ruimtelijke plannen waaronder voor stedelijke (her)ontwikkeling rekening wordt gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Hiervoor is een samenhangende inzet van afwegingsinstrumenten zoals het MER en de watertoets nodig.

Als Nationaal belang 9 geldt ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.

Nationaal Waterplan

De Vierde Nota Waterhuishouding is op 22 december 2009 vervangen door het Nationaal Waterplan. Dit is de nieuwe planvorm op Rijksniveau op basis van de nieuwe Waterwet. Het Nationaal Waterplan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding, waarbij veel van het ingezette beleid uit deze nota's wordt voortgezet. Het Nationaal Waterplan heeft de status van een structuurvisie voor de ruimtelijke aspecten op basis van de Wet ruimtelijke ordening. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Er komen nieuwe normen op basis van overstromingskansen die per dijkkringgebied zullen worden vastgesteld.

Waterbeleid 21e eeuw

Met het Waterbeleid 21e eeuw wordt ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen die hogere eisen stellen aan het waterbeheer. Het gaat hierbij om onder andere de klimaatverandering, bodemdaling en zeespiegelrijzing. Het Waterbeleid 21e eeuw heeft twee principes voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd, te weten de tritsen:

- vasthouden, bergen en afvoeren;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren.

De trits vasthouden, bergen en afvoeren houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren, wordt het water afgevoerd. Bij de trits schoonhouden, scheiden en zuiveren gaat het erom dat het water zoveel mogelijk wordt schoongehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste wanneer schoonhouden en scheiden niet mogelijk is, komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Het Waterbeleid 21e eeuw heeft betrekking op het gehele watersysteem en beheer. In dit kader worden deelstroomgebiedsvisionen opgesteld.



De Reest

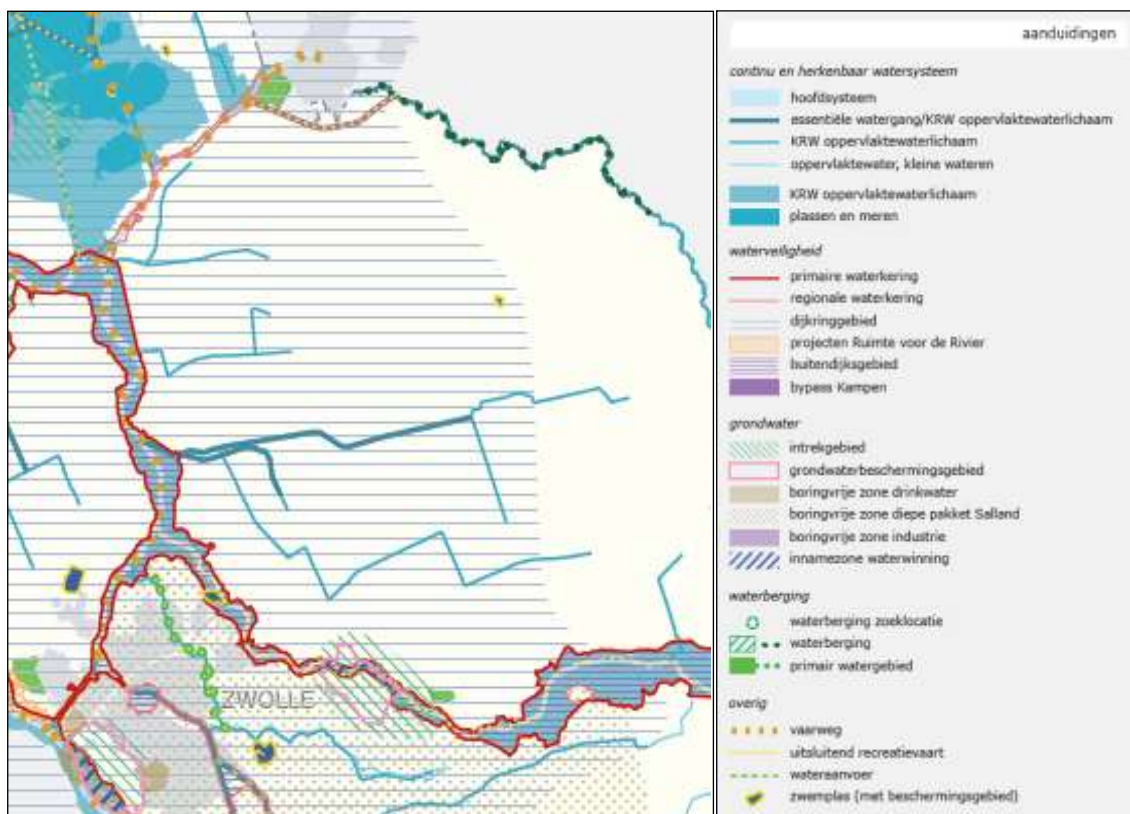
2.2.2

Provincie

Omgevingsvisie Overijssel

De Omgevingsvisie Overijssel bevat het provinciaal waterbeleid en is daarmee ook het Regionaal Waterplan op basis van de Waterwet. Waterbeheerplannen van waterschappen vormen met het Regionaal Waterplan van de provincie een tandem: aan de ene kant doelen, kaders en afstemming met onder andere de ruimtelijke ordening (provincie) en anderzijds (waterschappen) concrete maatregelen om doelen te realiseren binnen de nagestreefde termijn.

Veilig, schoon en gezond water is een basisvoorwaarde voor het leven van mens, plant en dier. De hoofdlijnen van het beleid van de provincie Overijssel is de ecologische en chemische kwaliteit van de watersystemen wordt bevorderd door uitvoering van de Kaderrichtlijn Water (KRW).



Figuur 1: Uitsnede van de Functiekaart Water behorend bij de Omgevingsvisie Overijssel

In de Omgevingsvisie Overijssel zijn twee kaarten opgenomen: Ontwikkelingsperspectieven Omgevingsvisie Overijssel en de functiekaart Water. Op de kaart van de ontwikkelingsperspectieven zijn zoveel mogelijk de functie weergegeven die een rol spelen bij ruimtelijke- en gebiedsontwikkelingen (de oppervlaktewateren, drinkwaterwinlocaties). Op de functiekaart water zijn vooral de gebruiksfuncties opgenomen.

In het vervolg van deze paragraaf wordt nader ingegaan op de binnen de omgevingsvisie toegekende gebruiksfuncties aan het watersysteem.

De regionale keringen langs het Meppelerdiep hebben een functie voor de bescherming tegen overstroming en wateroverlast en zijn van het hoogste belang. Het behoud van deze functie is kaderstellend, er kan wel sprake zijn van medegebruik door landbouw en/of recreatie. Het Meppelerdiep is in beheer bij het waterschap. Op het Meppelerdiep met bijbehorende Keurzonerings (waterstaatswerk, beschermingszone en buitenbeschermingszone) is de Keur van toepassing. Het Meppelerdiep heeft de bestemming Water en Waterkering.

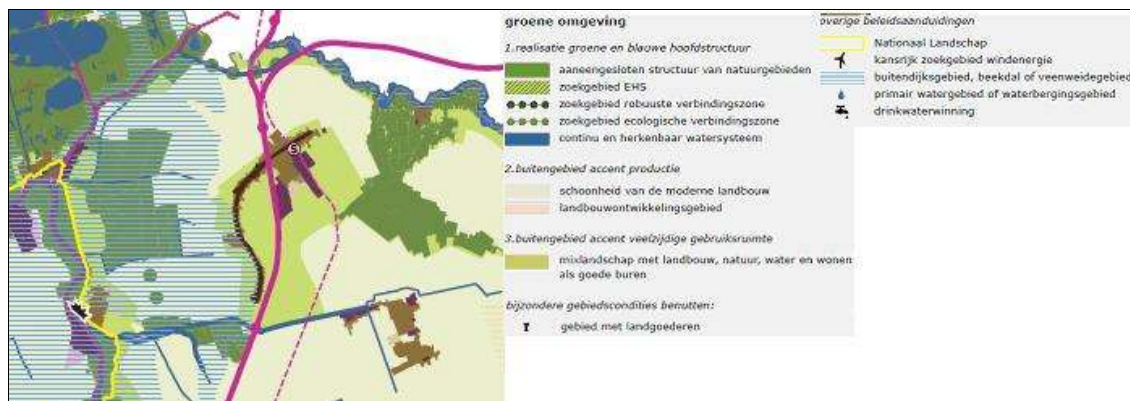
Binnen de gemeente Staphorst is de Reest (voor een deel) aangewezen als essentiële waterloop, evenals het Meppelerdiep, de Steenweetering en de Groote grift. Essentiële waterlopen zijn watergangen die een afwateringsfunctie hebben voor gebieden groter dan circa 5.000 ha en hebben een vitale af-

voerfunctie. In de omgevingsverordening wordt aangegeven dat binnen een zone van 100 m aan weerszijde van de waterloop bij nieuwbouw of uitbreiding van bestaande bebouwing rekening moet worden gehouden met de huidige en toekomstige functie van waterafvoer en waterberging. Essentiële waterlopen zijn in het voorliggende bestemmingsplan bestemd als 'Water'. Ten behoeve van de zone van 100 m is in dit bestemmingsplan een regeling opgenomen. De planologische ruimte binnen de bouwkvavels mag in principe worden gebruikt voor de desbetreffende functie. Indien echt sprake is van een nieuwe ontwikkeling, zoals bijvoorbeeld het aanbrengen van een nieuw bouwvlak of het vergroten van het bouwvlak, zal een nadere afweging moeten worden gemaakt.

Op de functiekaart water (zie afbeelding) zijn 'dijkringgebieden' aangegeven. Dijkring Vollenhove (gebied met risico op overstroming 'minder snel en ondiep onderlopend gebied') ligt in voor een groot gedeelte in het plangebied. Bij de verdere ontwikkeling en herinrichting van de lage delen moet aandacht worden gegeven aan voorzieningen die bij overstroming het aantal slachtoffers en de omvang van de schade kunnen beperken. Binnen het bestemmingsplan buitengebied wordt met name de bestaande situatie vastgelegd. Er is geen sprake van grootschalige nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De provincie heeft een primair watergebied aangewezen ten westen van Mepel en ten noorden van de Hoogeveense Vaart. In dit gebied is de berging van water primair. Op grond van de provinciale omgevingsverordening mag in deze gebieden worden gebouwd, mits het waterbergend vermogen niet wordt aangetast. Er wordt een passende bestemming opgenomen. De waterbergingsgebieden, zoals bij de Beentjesgraven, zullen worden voorzien van een dubbelbestemming Waterstaat-waterbergingsgebied. De 'gestuurde waterberging' valt hier overigens niet onder. Er moet een handeling worden verricht voordat ze inwerking treden. Deze gebieden kennen nog een agrarisch gebruik en zijn geen integraal onderdeel van het watersysteem.

Een belangrijke functie van oppervlaktewateren is ook om de grondwaterstand in het omliggende gebied te reguleren. Door het instellen van een bepaald peil in het oppervlaktewater wordt de grondwaterstand in een gebied gestuurd. Het oppervlaktewater heeft zo ook een functie die gericht is op het omringen van het gebied. Dit wordt de 'gebiedsgebonden functie' genoemd. Deze worden aangegeven op de kaart Ontwikkelingsperspectieven. Het voor het bestemmingsplan buitengebied relevante deel van deze kaart is in figuur 2 weergegeven. Door middel van deze kaart is aangegeven welke gebiedsgebonden functies zijn toegekend aan het watersysteem.



Figuur 2: Uitsnede van de Functiekaart Water behorend bij de Omgevingsvisie Overijssel

Op de kaart Ontwikkelingsperspectieven is het plangebied voor een groot deel aangewezen met de aanduiding 'buitengebied accent productie'. In deze gebieden is het landbouwkundig gebruik leidend voor het waterbeheer. Voor een deel van het plangebied is sprake van veenweidegebieden. Binnen veenweidegebieden geldt een beperkte ontwatering, afgestemd op gebruik als grasland. In de regels is een passende regeling opgenomen voor het in stand houden van de bestaande waterstructuur - waterhuishouding.

2.2.3

Gemeente

Waterplan

Voor de gemeente Staphorst is een waterplan opgesteld. Het waterplan kent haar 'oorsprong' in het Nationaal en Regionaal Bestuursakkoord Water. De gemeente Staphorst, Waterschap Groot Salland en Waterschap Reest en Wieden hebben in 2007 besloten een waterplan voor de gemeente Staphorst op te stellen. Het Waterplan Staphorst is ingegeven vanuit de thema's waterkwantiteit, waterkwaliteit, water en ruimtelijke ordening. Daar waar het gemeentelijk waterplan ruimtelijke consequenties heeft, is dit in het voorliggende bestemmingsplan geregeld.

In het Waterplan worden maatregelen aangegeven voor de Kloosterzielstreng, Kostverloren en de Reest. Maatregelen die worden voorgesteld voor de Kloosterzielstreng en de Kostverlorenstreng zijn onder andere: de aanleg van natuurvriendelijke oevers en het verwijderen van oeververharding, aanleggen van vispassages, natuurlijk peilbeheer. Maatregelen welke zijn voorgesteld voor de Reest zijn onder andere: aanleg greppels in beekdal, verbinding met benedenloop herstellen, natuurlijk randenbeheer.

2.2.4

W a t e r s c h a p p e n

Waterbeheerplan 2010 - 2015

Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van het Waterschap Groot Salland en het Waterschap Reest en Wieden. De waterschappen Groot Salland, Reest en Wieden, Regge en Dinkel, Rijn en IJssel en Velt en Vecht hebben hun doelstellingen vervat in het Waterbeheerplan 2010 - 2015. De waterschappen werken vanuit drie kerntaken, welke in de toekomst zorgen voor veiligheid, watersysteembeheer en beheer van de afvalwaterketen. Het gaat om voldoende schoon water, veilig wonen en werken. Deze kerntaken worden zoveel mogelijk in samenhang uitgevoerd. Ook integratie met wonen, recreatie, plattelandsontwikkeling en stadsvernieuwing is noodzakelijk. De Omgevingsvisie Overijssel is kaderstellend voor het waterbeheerplan. In de provinciale verordening zijn eisen gesteld aan de voorbereiding, opzet en vaststelling van een waterbeheerplan. Het waterbeheerplan is meer gericht op de uitvoering.

Landschap en cultuur

3

3.1

De ondergrond

De ontwikkeling van het huidige landschap vindt zijn basis in de bodem, de waterhuishouding, de natuurlijke vegetatie en de invloed die de mens in de loop van de tijd hierop heeft gehad. Door verschillen in het reliëf, de waterhuishouding en de vruchtbaarheidstoestand van de bodem, heeft de mens het gebied op verschillende manieren in gebruik genomen. Hierdoor zijn verschillende landschapstypen te onderscheiden met eigen cultuurhistorische, visuele en functionele kenmerken.

De gemeente Staphorst was vroeger een groot en uitgestrekt hoogveengebied. Ten westen van de huidige dorpen Rouveen en Staphorst lag dit hoogveen op een ondergrond van laagveen, ten oosten hiervan op zand. De eerste nederzettingen ontstonden op de hogere ruggen langs het Zwarte Water en het Meppelediep. Vanaf de twaalfde eeuw vonden de hoogveenverveningen en ontginningen plaats, vanuit de ruggen in oostelijke richting in lange, smalle kavels. Doordat de ontginningsbasis een gebogen vorm had en de ontginners elk een gelijke breedte land ontgonnen, ontstonden gerende kavels, die op het hoogveen van de zandgronden samen kwamen in de Puntlanden. Het buurtschap Punthorst is hier ontstaan.

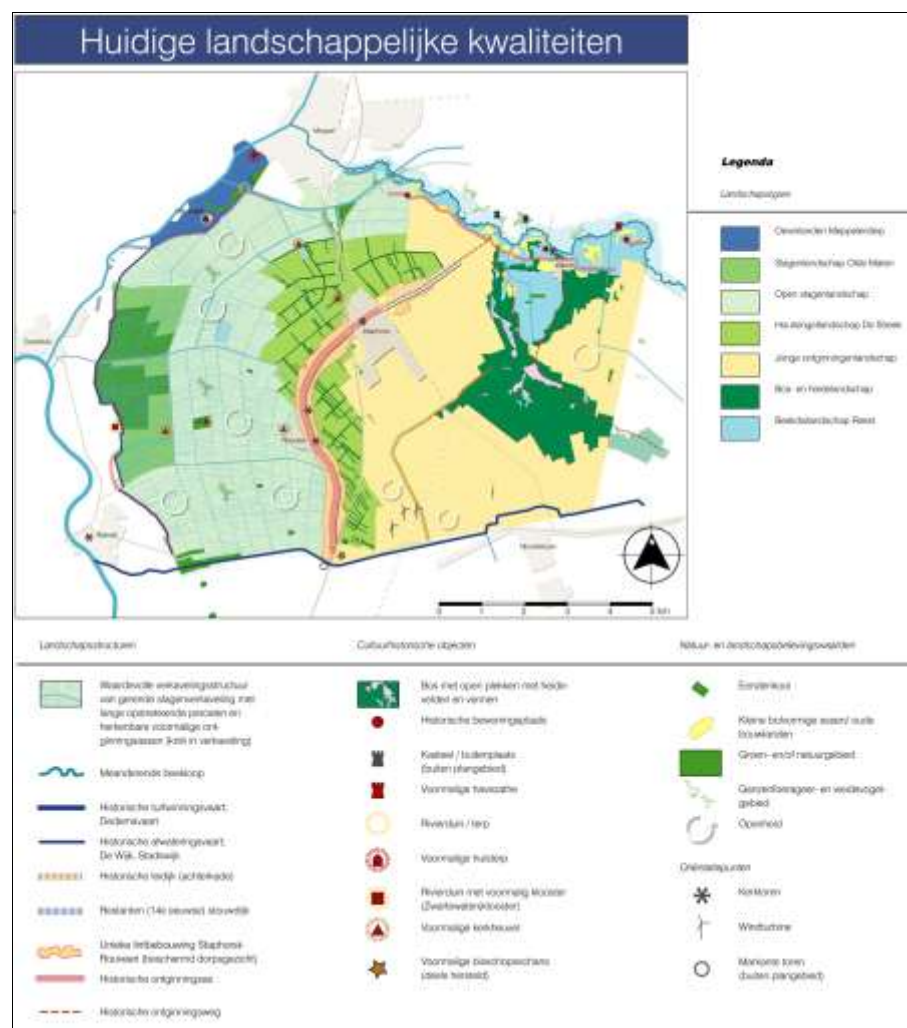
Bij het ontginnen van het gebied werden de nederzettingen stapsgewijs naar het oosten verplaatst tot de huidige streekdorpen Staphorst en Rouveen. Door verervingen in Staphorst en Rouveen werden de lange smalle kavels in de lengte opgedeeld, waardoor nog smallere percelen ontstonden. Op elk van deze percelen werd een boerderij gebouwd, waardoor een aaneengesloten rij boerderijen langs de weg ontstond. Toen de verdeling in de lengte niet meer mogelijk was, werden de percelen in de breedte verdeeld en de boerderijen kwamen nu ook achter elkaar te staan. De erven werden afgebakend met beplanting, welke tevens dienst deed als veekering. Uiteindelijk werden de percelen te smal en te klein om doelmatig bewerkt te worden. Daarom werd in de jaren veertig de ruilverkaveling Staphorst uitgevoerd, waarbij de waterlopen en ontsluiting verbeterd werden. De dorpen Rouveen en Staphorst zijn echte veenrandnederzettingen, met ten westen van De Streek het grasland op de lagere gronden en ten oosten van het dorp (of streek) het bouwland met de meer hoger gelegen gronden. Het dorp IJhorst kent een verkaveling in hoeven, in tegenstelling tot Rouveen en Staphorst, waar de slagenverkaveling voorkomt.

3.2

Landschapstypen

Hierna worden de landschappen van het plangebied en de daarin te onderscheiden waarden van archeologie en cultuurhistorie nader toegelicht.

Op basis van de geomorfologische eigenschappen, de ontginningsgeschiedenis, de huidige ruimtelijke samenhang en zichtbare kenmerken zijn zeven landschapstypen te onderscheiden. Het zijn de oeverlanden Meppelerdiep, het slagenlandschap Olde Maten, het open slagenlandschap, het houtsingellandschap De Streek, het jonge ontginningslandschap, het bos- en heidelandschap en het beekdallandschap Reest. Factoren voor de indeling zijn de aard en groepering van de bebouwing, het beplantingspatroon, de verkaveling, het bodemgebruik, de maat en begrenzing van de ruimte, het reliëf, het patroon van de wegen en waterlopen en het ruimtelijke beeldkwaliteit.



Bron: Uitgangspuntennotitie Landschapsplan Staphorst april 2010
28 mei 2011

Het landschap Overlanden Meppelerdiep is omgeven door dijken. Kenmerkend voor het landschap is de grote mate van openheid. Er is sprake van gelijkvormige smalle kavels. De beplanting is lijnvormig gesitueerd langs de dijk. De beplanting bestaat met name uit wilg en els. De weinig aanwezige wegen volgen een natuurlijk patroon. In het gebied is sprake van een hoge grondwaterstand. De afwatering gaat via Kostverlorenstreng en is gericht op Zwarte Water.

OVERLANDEN MEPELER-DIEP

De Olde Maten is een karakteristiek oud slagenlandschap met veel elzensingels en wilgen. Het landschap maakt onderdeel uit van een reeks natuurgebieden en sluit aan op het natuurgebied De Wieden. De beplanting van het landschap bestaat voornamelijk uit elzensingels, wilgen in opgeslagen boksloten, petgaten en rietkragen langs de vele rechte sloten. Er is sprake van een halfopen landschap van zeer smalle en langgerekte percelen. In het gebied is sprake van extensief gras- en hooiland en natuur.

SLAGENLANDSCHAP DE OLDE MATEN

Het typisch slagenlandschap heeft karakteristieke knikken in de verkaveling en in het waterpatroon. De knikken in de verkaveling duiden op voormalige ontginningsassen. Het is een relatief groot en open landschap, waar tamelijk veel restanten van oude beplantingsstructuren aanwezig zijn. Het gebied is hoofdzakelijk agrarisch in gebruik. Er is sprake van zeer langgerekte lintbebouwing met veel grote moderne erven op tamelijk grote onderlinge afstand. In het gebied zijn enkele zandwinningsplassen aanwezig.

OPEN SLAGENLANDSCHAP

Het landschap langs De Streek is een tamelijk kleinschalig gebied met kenmerkende elzen houtsingels. In de loop van de tijd verdwijnen er steeds meer elzensingels. Er is een karakteristiek onderscheid tussen het houtsingellandschap bij Staphorst en bij Rouveen. De elzensingels staat in een rij op de perceelsgrenzen. Langs wegen is sprake van laanbeplanting van eikenbomen. Het gebied kent een rijke erfbeplanting met solitaire kastanje en of beukenbomen. Er is sprake van een smalle, tamelijk lang gerekte percelering. Het is een kleinschalig halfopen landschap, met weinig sloten. Het houtsingellandschap (en veelal) de bebouwing hebben een zeer hoge beeldkwaliteit.

HOUTSINGEL LANDSCHAP DE STREEK

Het jonge ontginningenlandschap is ontstaan op de voormalige hoogveen complexen. Door de aanwezigheid van wegbeplanting zijn er grote groene kamers ontstaan in het landschap. De verkaveling van het landschap is in rationele blokken. Hierdoor is sprake van grote erven en tamelijk veel groen. De groenstructuur van de kamers bestaat uit een laanbeplanting van eiken. Karakteristiek is zijn de eikenrijen welke haaks staan op het Staphorster Bos. De bebouwing ligt voornamelijk langs wegen in een open lintstructuur. Het gebied is met name in gebruik als gras- en hooiland en bouwland. Tevens zijn er enkele boomkwekerijen aanwezig.

JONGE ONTGINNINGENLANDSCHAP

Het is een besloten boslandschap wat hoofdzakelijk bestaat uit naaldbos. Het landschap wordt afgewisseld met open plekken, heidevelden en vennen. De Witte Bergen is hoofdzakelijk natuurlijk bos en is ontstaan vanaf 1900.

BOS- EN HEIDELANDSCHAP

Het Staphorster Bos is een ontginningsbos, welke is aangeplant in de periode 1930 - 1940. In het landschap is weinig bebouwing aanwezig. Ten oosten van IJhorst zijn enkele recreatieparken gesitueerd. Het landschap bestaat voornamelijk uit bos en natuur, aan de randen van het bos zijn enkele bouwlanden aanwezig.

BEEKDALLANDSCHAP REEST

Het Beekdallandschap Reest is een halfopen, kleinschalig, "idyllisch" laagland-beekdal met een sterk meanderende beek, coulissen, madelanden en bolvormige eenmansessen. Het beekdal van de Reest heeft een grote variatie aan terreintypen: graslanden, hooilanden, moerasjes en bos. Plaatselijk is nog sprake van zogenaamd halfnatuurlijke graslanden met zeldzame plantensoorten. De moerasgebieden zijn vooral te vinden in het gebied van de Vledders en Leijer Hooilanden. In dit gebied komen hoge natuurwaarden voor, mede omdat delen van de benedenloop regelmatig overstromen. De boerderijen in het landschap zijn verspreid op de hogere delen langs de randen van het beekdal. Het landschap volgt een natuurlijk patroon, er is een onregelmatige verkaveling. De percelen verschillen van vorm en grootte. De beeldkwaliteit van de bebouwing en het landschap hebben een zeer hoge waarde. Het landschap bestaat voornamelijk uit gras- en hooiland, natuur en bouwland.

3.3

Landschappelijke kwaliteiten

In het plangebied is de herkenbaarheid van de twee grote eenheden van het dekzandgebied en het laagveengebied en de duidelijke overgang daartussen waardevol. Bij de landschapstypen is de herkenbaarheid van de verschillende typen waardevol. De landschapstypen hebben elk hun eigen kwaliteiten, structuren en waarden. Deze zijn bepaald door de ondergrond (bodem en water) en de ontginningsgeschiedenis.

Het landschap rond Staphorst en Rouveen is van bijzonder hoge kwaliteit vanwege de herkenbare (historische) verschillende landschappen. In de historische landschapseenheden zijn hoge aardkundige, cultuurhistorische, ecologische en ruimtelijke waarden in samenhang aanwezig (zie afbeelding in paragraaf 3.2 landschapstypen).

De ruimtelijke waarden in De Oeverlanden bestaat uit dijken, oude stroomruggen, terpen, oude strangen. In het Laagveengebied bestaan de ruimtelijke waarden uit sloten- en weteringenstelsel, geknikte verkaveling, eendenkooien, kerkheuvels, grote natuurkernen, ganzen en weidevogels. Het houtsingelgebied is deels gaaf, deels 'gesleten' houtsingellandschap, eikenlanen. Hierin is het beschermde dorpsgezicht De Streek (valt buiten het plangebied) gelegen. In het Reestdal gebied zijn hoger gelegen oude bewoningsplaatsen en andere archeologische rijkdom. Een ruimtelijke waarde in het dekzandgebied is het relatief kleinschalige gebied rond Punthorst.

In de Kadernota is op basis van het landschap een ontwikkelingskaart van het buitengebied (zie hoofdstuk 6.2) opgesteld. De ontwikkelingskaart maakt onderscheid in enkele agrarische gebieden, integrale ontwikkelingsgebieden, natuurgebieden en het natuur- recreatiegebied Boswachterij Staphorst. In hoofdstuk 6 wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan Buitengebied omgaat met de verschillende landschappen en de mogelijkheden van verblijfsrecreatie in het plangebied.

3.4

Beleid

3.4.1

Rijk

Monumentenwet 1988

De Monumentenwet is opgesteld door het Rijk en heeft als doel het bieden van bescherming aan karakteristieke monumenten (gebouwen zijnde), archeologische monumenten en stads- en dorpsgezichten.

Door het verkrijgen van de beschermde status is het niet mogelijk zonder vergunning van Burgemeester en wethouders aanpassingen aan de betreffende gebouwen, terreinen c.q. stads- en dorpsgezichten te verrichten. Op deze manier wordt aantasting van de karakteristieke en historische waarden tegengegaan.

De uitgangspunten van het Verdrag van Malta zijn opgenomen in de Monumentenwet. Een van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat er bij het opstellen en uitvoeren van ruimtelijke plannen rekening dient te worden gehouden met zowel de bekende als de te verwachten archeologische waarden. Voor de bekende waarden kan de Archeologische Monumentenkaart (AMK) worden geraadpleegd.

Met ingang van 1 januari 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd en inwerking getreden. Deze wijziging is een uitvloeisel van de Beleidsbrief Modernisering Monumentenzorg. Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient een gemeente een beschrijving te geven van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachte monumenten rekening is gehouden.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Het Rijk heeft drie doelen gekozen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Eén van die doelen is het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Uniek aan Nederland is de ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurlijk landelijk gebied. Ook in cultuurhistorisch opzicht en op het gebied van natuur heeft ons land veel te bieden. Voor de aantrekkelijkheid van ons land is het nodig die bijzondere waarden en internationaal onderscheidende kwaliteit te koesteren en te versterken. Als nationaal belang 10 is daarom opgenomen: ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten.

Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk is verantwoordelijk voor het cultureel en natuurlijk UNESCO-werelderfgoed (inclusief de voorlopige lijst), kenmerkende stads- en dorpsgezichten, rijksmonumenten en cultuurhistorische waarden in of op de zeebodem.

3.4.2

Provincie

Omgevingsvisie Overijssel, omgevingsverordening en Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Landschap

Een belangrijke ambitie van de provincie Overijssel is het rekening houden met de aanwezige landschappelijke/cultuurhistorische waarden.

Op basis van gebiedskenmerken in vier lagen (natuurlijke laag, laag van het agrarisch cultuurlandschap, stedelijke laag en lust- en leisurelaag) gelden voor ruimtelijke ontwikkelingen specifieke kwaliteitsvoorwaarden en -opgaven. Door middel van sturing wil de provincie Overijssel de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied bewaren en waar mogelijk versterken.

De Omgevingsvisie Overijssel bijlage Catalogus Gebiedskenmerken geeft meer in detail inzicht in de kenmerken van verschillende gebieden en wat in die gebiedskenmerken van provinciaal belang is voor hoe een ontwikkeling invulling krijgt. Waar nodig zijn in het voorliggende bestemmingsplan regels opgenomen teneinde de karakteristieken te beschermen. Er zijn beschermende bestemmingen opgenomen, zoals Natuur - 1, Natuur - 2, Natuur - 3, Agrarisch met waarden - Landschap en Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur. De gronden zijn hierdoor mede bestemd voor het behoud, bescherming en of ontwikkeling van de voorkomende (landschappelijke, dan wel natuurlijke) waarden, waarbij per gebied de essentiële ruimtelijke kenmerken zijn benoemd met hieraan gekoppeld een omgevingsvergunningstelsel ten behoeve van een aanlegactiviteit. Daarnaast wordt op deze landschappelijke dan wel natuurlijke kenmerken, zoals bijvoorbeeld het slagenpatroon, gestuurd bij het toepassen van de opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden of het bepalen van de eisen die worden gesteld aan landschappelijke inpassing.

In het navolgende worden de relevante lagen besproken met bijbehorende sturingselementen.

Natuurlijke laag: Dekzandvlakte en -ruggen, laagveengebieden en beekdalen en natte vlaktes

Ambitie

De ambitie is de natuurlijke verschillen tussen hoog en laag en tussen droog en nat functioneel meer sturend en beleefbaar te maken. Dit kan bijvoorbeeld door een meer natuurlijk watersysteem, door beplanting met 'natuurlijke' soorten en door de (strekkings)richting van het landschap te benutten in gebiedsontwerpen.

DEKZANDVLAKTE EN -
RUGGEN

Norm

Dekzandvlakten en -ruggen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het huidige reliëf.

Richting

- Als ontwikkelingen plaatsvinden, dragen deze bij aan het beter zichtbaar en beleefbaar maken van de hoogteverschillen en het watersysteem. Beide zijn tevens uitgangspunt bij (her)inrichting.
- Bij ontwikkelingen is de (strekkings)richting van het landschap, gevormd door de afwisseling van beekdalen en ruggen, het uitgangspunt.

Ambitie

De ambitie in veenweidelandschappen is een hoog waterpeil, van belang om inklinking tegen te gaan. Het open karakter is zowel ruimtelijk, als voor weidevogels en ganzen waardevol.

LAAGVEENGEBIEDEN

Norm

- De laagveenrestanten krijgen een beschermende bestemmingsplanregeling, gericht op de instandhouding van de waterkwaliteit en de natuurkwaliteit.
- De overige delen van de laagveengebieden krijgen een beschermende bestemmingsplanregeling, gericht op behoud van het veenpakket en het waterpeil is hier niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.

Richting

- Als ontwikkelingen plaatsvinden in de laagveenrestanten, dan dragen deze bij aan verhoging van het waterpeil om bodemdaling en verdwijnen van het veenpakket tegen te gaan en waar mogelijk, aan toename van natuurkwaliteit en het areaal levend laagveen.
- Er zijn beschermende bestemmingen opgenomen, zoals Natuur - 1, Natuur - 2, Agrarisch met waarden - Landschap en Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur. De gronden zijn hierdoor mede bestemd voor het behoud, bescherming en of ontwikkeling van de voorkomende (land-

schappelijke, dan wel natuurlijke) waarden. Er geldt een omgevingsvergunningstelsel ten behoeve van een aanlegactiviteit.



Omgevingsvisie, Catalogus Gebiedskenmerken, Natuurlijke laag

BEEKDAL EN NATTE LAAGTES

Ambitie

De ambitie is de beekdalen als functionele en ruimtelijk dragende structuren van het landschap betekenis te geven. Ruimte voor water en continuïteit van het systeem zijn leidend. Tevens is de ambitie afwenteling van wateroverlast op stroomafwaarts gelegen gebieden te voorkomen door het beekstelsel als

eenheid te beschouwen en het vasthouden van water te bevorderen. Tot slot zijn beekdalen belangrijke verbindingen voor mens, plant en dier.

Norm

Het waterpeil is niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.

Richting

- Beekdalen en laagtes krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van het watersysteem, de waterkwaliteit en voldoende ruimte voor water en, indien het bestaande (agrarisch) gebruik dat toelaat, natuurlijke dynamiek.
- Als ontwikkelingen plaatsvinden in of in de directe nabijheid van beekdalen en natte laagtes, dragen deze bij aan extra ruimte voor de dynamiek van het stromende water en het vasthouden van water, aan versterking van de samenhang in het beeksysteem en aan vergroting van de zichtbaarheid, bereikbaarheid en beleefbaarheid van het water. Dit zijn uitgangspunten bij (her)inrichting.

Laag van het agrarisch cultuurlandschap: Laagveenontginningen, Oude hoevenlandschap en Jong heide- en broekontginningslandschap

Ambitie

De ambitie is de cultuurhistorische kwaliteiten van het laagveenlandschap zoveel als mogelijk in stand te houden en beleefbaar te maken. De grote open ruimtes, het patroon van sloten met beplantingen, de vochtige bloemrijke weides met weidevogels geven dit landschap grote belevingswaarde.

LAAGVEENONTGINNINGEN

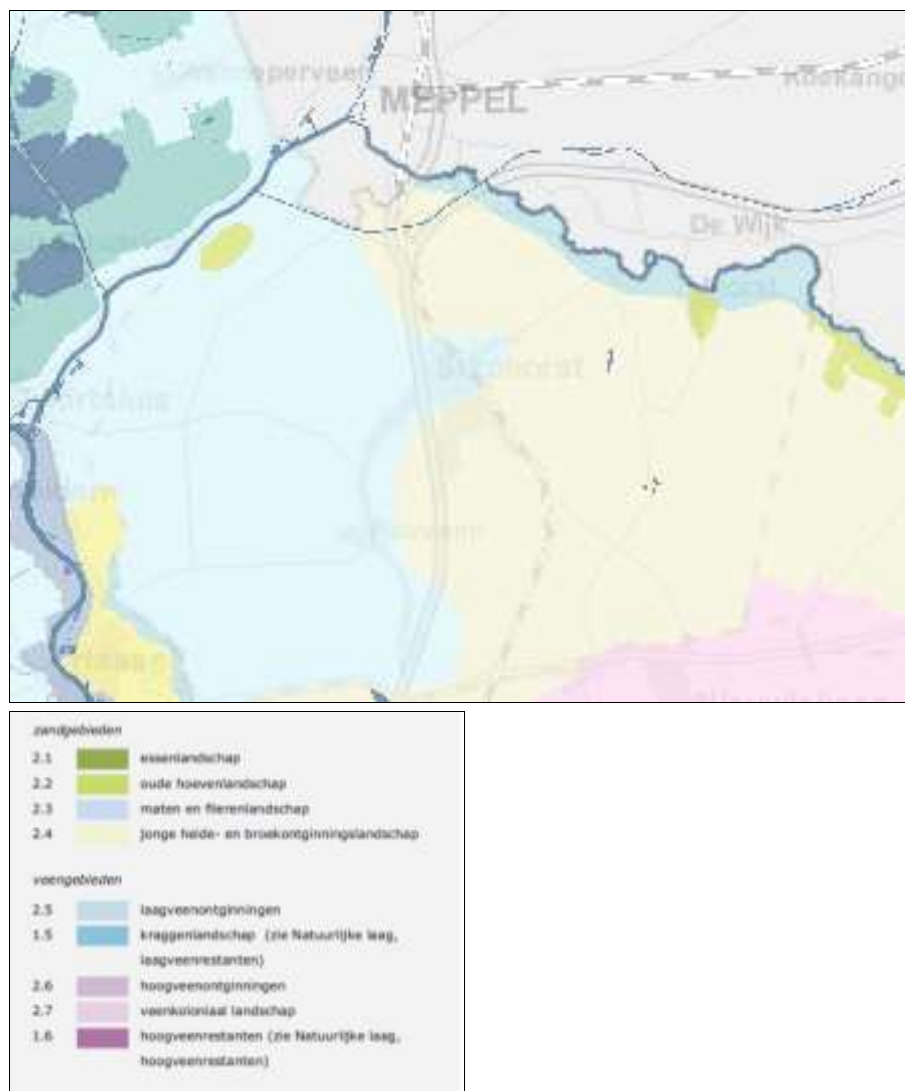
De grondgebonden landbouw is de drager van deze kwaliteiten, echter een nieuw perspectief op een gebiedsgerichte bedrijfsvoering - eventueel in combinatie met andere functies - is voor de toekomst van deze gebieden zeer wenselijk. Het karakteristieke bebouwingspatroon (voorkant aan de openbare weg en achterkant aan het landschap) vormt vertrekpunt bij herstructurering, verdichting en uitbreiding van de agrarische bebouwing en de woon-/werkmilieus.

Norm

- De laagveenontginningen krijgen een beschermende bestemmingsplanregeling gericht op instandhouding van de ter plaatse karakteristieke maat en schaal van de ruimte, met onderscheid tussen gebieden met grote open ruimtes en gebieden met een langgerekte kavelstructuur met beplanting.
- In de laagveenontginningen is het waterpeil niet lager dan voor graslandgebruik noodzakelijk is.

Richting

- Als ontwikkelingen plaats vinden in de laagveenontginningen, dan dragen deze bij aan behoud en versterking van het lint als karakteristieke bebouwingsstructuur.
- Het slotenpatroon en waar aanwezig de houtsingels als accentuering van de ruimtelijke respecteren en versterken bij de verdere ontwikkeling van de agrarische functie.



Omgevingsvisie, Catalogus Gebiedskenmerken, Laag van het agrarisch cultuurlandschap

OUDE HOEVENLANDSCHAP

Ambitie

De ambitie is het kleinschalige, afwisselende oude hoevenlandschap vanuit de verspreid liggende erven een ontwikkelingsimpuls te geven. Deze erven bieden veel ruimte voor landbouw, wonen, werken en recreatie, mits wordt voortgebouwd op kenmerkende structuren van het landschap: de open esjes, de routes over de erven, de erf- en landschapsbeplantingen.

Binnen deze structuren zijn volop mogelijkheden om een functioneel groot-schalige landbouw in een kleinschalig landschap te ontwikkelen.

Norm

De essen krijgen een beschermende bestemmingsregeling, gericht op instandhouding van de karakteristieke openheid, de bodemkwaliteit en het reliëf.

Richting

- Als ontwikkelingen plaatsvinden in het oude hoevenlandschap, dragen deze bij aan behoud en accentuering van de dragende structuren (groenstructuur en routes) van het oude hoevenlandschap en aan de samenhang van en de karakteristieke verschillen tussen de landschapselementen: de erven met erfbeplanting, de open es(sen), het beekdal, de voormalige heidevelden en aan de mate van openheid en kleinschaligheid.
- Ontwikkelingen vergroten de toegankelijkheid van erven en erfroutes.

Ambitie

De ambitie is de ruimtelijke kwaliteit van deze gebieden een stevige impuls en soms een transformatie te geven wanneer daar aanleiding toe is. De dragende structuren worden gevormd door landschappelijke raamwerken van lanen, bosstroken en waterlopen die de rechtlijnige ontginningsstructuren versterken. Binnen deze raamwerken is ruimte voor verdere ontwikkeling van bestaande erven en soms de vestiging van nieuwe erven, mits deze een stevige landschappelijke jas krijgen.

JONG HEIDE- EN
BROEKONTGINNINGSLAND-
SCHAP

Richting

Als ontwikkelingen plaatsvinden in de agrarische ontginningslandschappen, dragen deze bij aan behoud en versterking van de dragende lineaire structuren van lanen, bosstroken en waterlopen en ontginningslinten met erven en de kenmerkende ruimtematen.

Lust-en leisurelaag: donkerte

Lichte gebieden geven een beeld van de economische dynamiek van de provincie: de steden en dorpen, de autosnelwegen, de kassengebieden, de attractieparken, de grote bedrijventerreinen en de gebieden met veel bebouwing. De donkere gebieden geven een indicatie van de 'buitengebieden' van de provincie Overijssel. De natuurcomplexen en de grote landbouwgebieden. De donkere gebieden zijn gebieden waar het 's nachts nog echt donker is, waar je de sterrenhemel kunt waarnemen. Het zijn de relatief 'luwe' dun bewoonde gebieden met een lage gebruiksdruk.

Ambitie

Donkerte wordt een te koesteren kwaliteit. De ambitie van de provincie is de huidige 'donkere' gebieden, zo donker mogelijk te houden, maar bij ontwikkelingen ze liever nog wat donkerder te maken. Dit betekent op praktisch niveau terughoudend zijn met verlichting van wegen en dergelijke en verkennen waar

deze 's nachts uit kan of anders lichtbronnen selectiever richten. Structureel is het vrijwaren van donkere gebieden van verhoging van de dynamiek het perspectief.

Richting

In donkere gebieden alleen minimaal noodzakelijke toepassing van kunstlicht. Dit vereist het selectief inzetten en 'richten' van kunstlicht. De provincie Overijssel geeft aan dat er veel aandacht moet zijn voor het vermijden van onnodig kunstlicht bij ontwikkelingen in het buitengebied.

De omgevingsvisie Overijssel geeft aan dat nagenoeg het gehele plangebied ligt binnen de arcering 'donkerte'. In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen om lichthinder, bij nieuwe ontwikkelingen, te verminderen.

Kwaliteitsimpuls Groene omgeving

Het basisprincipe voor de Kwaliteitsimpuls komt uit de omgevingsverordening van de provincie Overijssel: 'bestemmingsplannen voor de groene omgeving kunnen voorzien in nieuwvestiging en grootschalige uitbreidingen van bestaande functies in de groene omgeving, uitsluitend indien hier sociaaleconomische en/of maatschappelijke redenen voor zijn én is aangetoond dat het verlies aan ecologische en/of landschappelijke waarden in voldoende mate wordt gecompenseerd door investeringen ter versterking van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving'.

Vanuit deze grondgedachte kunnen de volgende uitgangspunten worden gededuceerd:

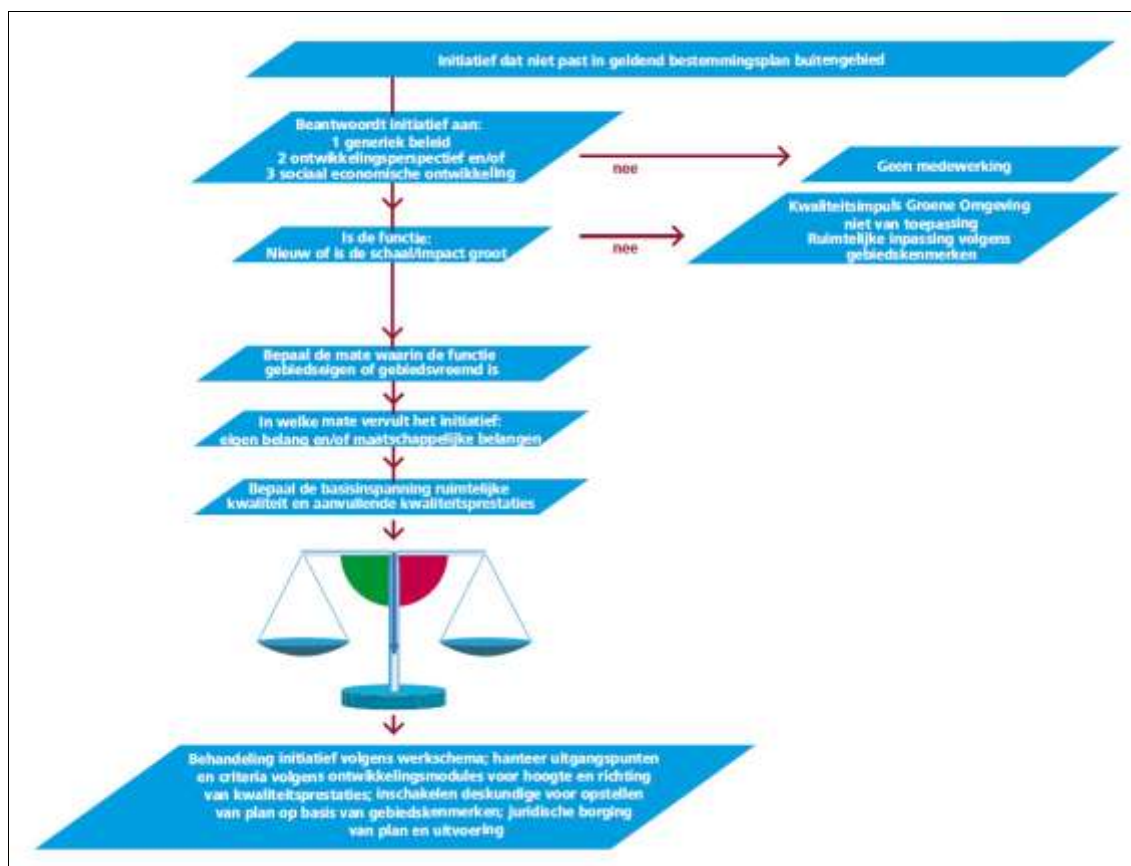
- Er is ruimte voor sociaaleconomische ontwikkeling als deze vanuit zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik verantwoord is, past in het ontwikkelingsperspectief en wordt ingepast volgens de onderscheiden gebiedskenmerken.
- Een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling is altijd een basisvoorwaarde of basisinspanning.
- Bij nieuwvestiging en bij grootschalige uitbreiding van bestaande functies wordt naast een investering in de ontwikkeling zelf tegelijkertijd geïnvesteerd in de kwaliteit van de omgeving/het omliggende gebied.
- De geboden ontwikkelingsruimte moet in balans zijn met de investering in ruimtelijke kwaliteit, wat ook blijkt uit de ruimtelijke onderbouwing van een ruimtelijk plan.

De Kwaliteitsimpuls is van toepassing op diverse categorieën van ontwikkelingen:

- rood-voor-groen op bestaande landgoederen;
- nieuwe landgoederen;
- rood-voor-rood;
- knoopperven;
- nieuwvestiging van agrarisch bedrijf, woningen, niet-agrarische bedrijvigheid of verblijfsrecreatie;

- grootschalige uitbreiding van agrarische bouwpercelen (>1,5 ha), niet-agrarische bedrijven, bestaande verblijfsrecreatie of mestvergisting;
- functiewijzigingen voor boomteelt, ondersteunend glas en vrijkomende agrarische bedrijven.

Het schema hierna verwoordt de te doorlopen stappen bij het al dan niet toepassen van de Kwaliteitsimpuls voor ontwikkelingen in het buitengebied van de provincie en de gemeente. Afhankelijk van het type functie (gebiedseigen/gebiedsvreemd) en het doel van de ontwikkeling wordt bepaald hoe groot de inspanning is die moet worden geleverd ten aanzien van de ruimtelijke kwaliteitsprestaties.



Cultuurhistorie en archeologie

Het beleid van de omgevingsvisie sluit aan op het Rijksbeleid omtrent cultuurhistorie en archeologie. De hoofdlijn van het provinciaal beleid is dat de kenmerken, kwaliteiten en waarden van de ondergrond worden beschermd (toekomstwaarde van de bodem) en waar mogelijk wordt ingezet om de ruimtelijke kwaliteit en identiteit van gebieden te versterken (verbinden van kwaliteiten). Aardkundige, archeologische en cultuurhistorische waarden worden zoveel mogelijk behouden.

De provincie Overijssel heeft een archeologische verwachtingskaart en een archeologische gebiedenkaart. De kaarten geven een beeld van de aanwezige

archeologische waarden. De archeologische verwachtingskaart geeft de kans op het aantreffen van archeologische waarden aan. De archeologische gebiedskaart geeft de archeologische waarden en monumenten aan die op basis van vondsten bekend is.

De Omgevingsverordening Overijssel 2009 geeft een omschrijving van cultuurhistorische waarden: het samenspel van historische landschappen, historisch geografische elementen en structuren, cultuurhistorische waardevolle gebouwen en bouwwerken en archeologische vindplaatsen die iets vertellen over het verleden. In de toelichting op bestemmingsplannen moet worden aangegeven op welke wijze bij de planontwikkeling rekening is gehouden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

3 . 4 . 3

G e m e e n t e

L a n d s c h a p

Landschapsplan Staphorst

De gemeenteraad heeft op 28 mei 2011 het Landschapsplan Staphorst vastgesteld. Het plan is een actualisatie van het landschapsbeleidsplan Staphorst uit 1997. Het buitengebied van Staphorst heeft bijzondere landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Een deel van het buitengebied is dan ook opgenomen in de landschappelijke canon van Nederland. De dynamiek in het buitengebied in de vorm van verschillende processen en ontwikkelingen hebben hun weerslag op het landschap. Aanleiding tot het opstellen van een landschapsplan zijn onder andere: de behoefte aan een integratiekader voor de afstemming van diverse functies in het buitengebied, ontwikkelingen in het landelijk gebied, die van invloed zijn op en kansen bieden voor de ontwikkeling van het landschap.

Landschapsvisie

In het landschapsplan is de landschapsvisie opgenomen. Deze visie geeft aan welke ontwikkelingen in de diverse landschapstypen en deelgebieden gewenst zijn. Het landschap vertelt het verhaal van haar eigen ontwikkeling. Dat verhaal uit zich in de kernmerken die te zien zijn, zoals openheid en geslotenheid, kavelstructuur, bebouwingsdichtheid, de hoeveelheid water en de verschillende landschapselementen zoals lanen, bosjes et cetera. De visie spreekt regelmatig van 'behoud', waarmee niet wordt bedoeld dat alles zo moet blijven zoals het is en dat ieder landschapselement moet worden behouden. Het gaat erom dat de karakteristiek van het landschap behouden blijft.

In het gemeentelijk beleid worden de volgende mogelijkheden voor het investeren in ruimtelijke kwaliteit genoemd:

Voorbeelden van verwijderen:

- slopen landschapsontsierende en/of in onbruik geraakte bebouwing;
- verwijderen niet streekeigen beplanting;
- verwijderen schuren op te volgebouwde erven;
- verwijderen van bebouwing om openheid te creëren;
- verwijderen beplanting en/of singels in open gebieden;
- verwijderen van opslag;
- wegnemen belemmeringen voor ontwikkeling van flora en fauna;
- verwijderen voor omgeving verstorende elementen zoals lichthinder;
- niet aan buitengebied gebonden gebruik van gebouwen of gronden beëindigen.
- verwijderen niet doelmatig aanwezige infrastructuur/ontsluiting;
- verwijderen te uitbundig aanwezige reclame-uitingen;
- verwijderen van verrommeling op het erf;

Voorbeelden van aanpassen:

- vervallen gebouwen opknappen;
- herstel karakteristieke waarden van bebouwing of landschapselementen;
- het correct situeren van bestaande gebouwen op het erf (erfensemble, hiërarchie in gebouwen, erfstructuur);
- aanpassen vorm-, materiaal- en kleurgebruik bestaande gebouwen;
- aanpassen gebouwen ten behoeve van dierenwelzijn;
- het niet langer onttrekken aan het zicht van karakteristieke en monumentale bebouwing;
- identiteit van de plek in relatie tot het landschap versterken;
- erfinrichting verbeteren;
- reduceren van vormen van milieuhinder voor de omgeving;
- aanpassen bestaande erfafscheidingen;
- het herbenutten van bestaande gebouwen voor nieuwe gebruiksfuncties ten maatschappelijk nut (boerderij educatie, kinderopvang, zorg);
- aanpassen bestaande verharding in waterdoorlatende verharding;

Voorbeelden van toevoegen:

- het nieuw aanleggen van singel- of erfbeplanting;
- aanleggen/creëren van voorzieningen voor flora en fauna;
- nieuwe gebouwen voorzien van hoogwaardige architectuur c.q. beeldkwaliteit, bijvoorbeeld bij nieuwe staltypen;
- innovatieve concepten inzake duurzaam bouwen;
- identiteit geven aan eventuele ter plekke aangetroffen archeologische vondsten;

Archeologie

Archeologische verwachtings- en beleidskaart

De gemeente Staphorst beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. De archeologische verwachtings- en beleidskaart is door de gemeenteraad op 25 januari 2011 vastgesteld. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachte archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hierdoor is een beeld gekregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Naast de genoemde kaarten is tevens een archeologisch beleidsrapport opgesteld. De archeologische verwachtings- en beleidskaart is vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied.

Natuur en ecologie



4.1

Huidige situatie

Het plangebied herbergt een grote hoeveelheid aan ecologisch waardevolle gebieden. Met name de Natura 2000-gebieden zijn van groot ecologisch belang. Deze beschermde gebieden maken tevens onderdeel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen de EHS wordt onderscheid gemaakt in bestaande natuur, water, nieuwe natuur gerealiseerd, nieuwe natuur nog te realiseren en beheersgebied. Tevens beschikt het buitengebied over een aantal overige gebieden met van hoge natuurlijke en ecologische waarde.

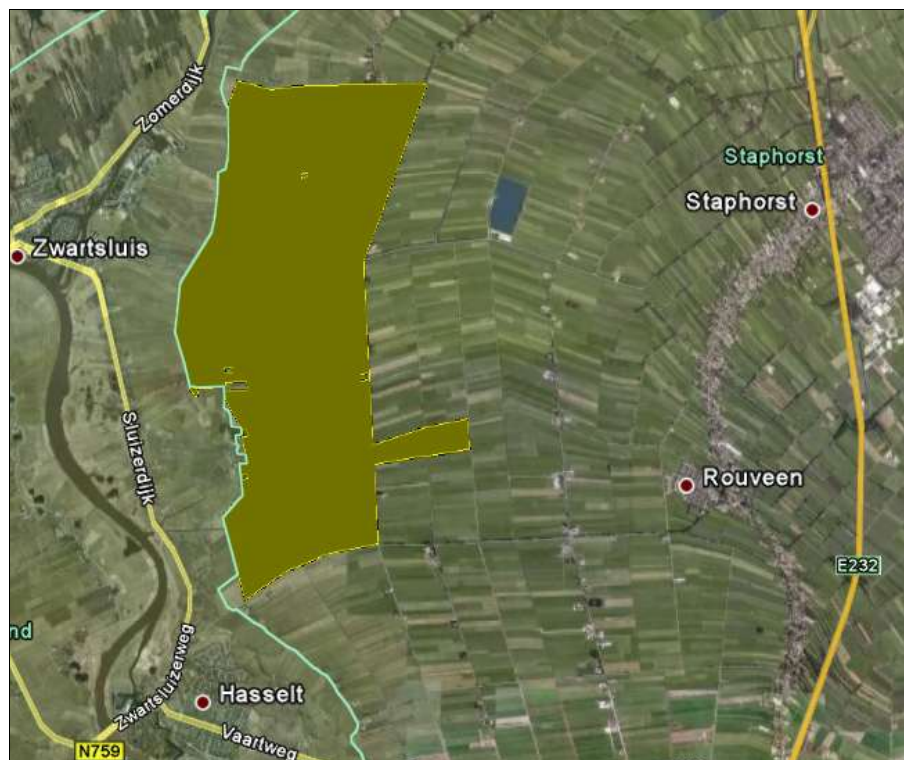
Natura 2000

In het plangebied liggen twee Natura 2000-gebieden, te weten: Oldematen & Veerslootslanden en De Wieden.

Het Natura 2000-gebied Oldematen & Veerslootslanden heeft de status van Habitatrichtlijn. De Olde Maten en Veerslootslanden liggen centraal in het Staphorsterveld, dat zich uitstrekt tussen Meppel, Zwartsluis, Hasselt en Staphorst. Het gebied Olde Maten is een complex van graslanden met brede sloten (boksloten) en hier en daar enkele petgaten en legakkers.

OLDEMATEN & VEER-
SLOOTLANDEN

Het Staphorsterveld maakt deel uit van het laagveengebied van Noordwest-Overijssel. De huidige verschijningsvorm is sterk bepaald door het menselijke gebruik van de afgelopen eeuwen. Ontginning en lokale veenwinning vormden het typische slagenlandschap met langgerekte percelen en talrijke zeer smalle en ruim 200 zeer brede sloten. De bodem bestaat uit een tot 2,5 m dik veenpakket. In het westelijke deel van het Staphorsterveld is het veen bedekt met een kleilaag, die is afgezet door het Zwarte Water. Naar het oosten worden de veenlagen steeds dunner. Bij de dorpen Rouveen en Staphorst, en oostelijk daarvan, is feitelijk nauwelijks nog veen aanwezig.



Natura 2000-gebied Oldematen & Veerslootslanden

De huidige oppervlakte open water in het gebied is gering. De Olde Maten en Veerslootslanden liggen in het hoofdverspreidingsgebied van de bittervoorn en zijn als zodanig van belang voor de instandhouding van deze soort. De Olde Maten is bovendien een kerngebied voor de grote modderkruiper en ook de kleine modderkruiper is in het gebied aanwezig.

Verder wordt er in verlande sloten en petgaten veenmosrietland aangetroffen. Kenmerkend zijn een ijle rietbegroeiing met een onderlaag van veenmossen, zoals haakveenmos, gewimperd veenmos en fraai veenmos. Verdere successie leidt uiteindelijk tot de vorming van struweel en bos. Zo hebben zich gagelstruwelen, wilgenstruwelen en elzenbosjes gevormd.

Op overgangen van grasland naar rietland komen smalle stroken blauwgrasland voor, waarbij de grote aantallen van de grote pimpernel opvallen.

De Veerslootslanden zijn bekend om de fraai ontwikkelde blauwgraslanden. Het is een van de laatste wat grotere restanten van blauwgrasland in het laagveengebied.

In de Veerslootslanden komen levensvatbare populaties voor van de zilveren maan en de aardbeivlinder, twee vlindersoorten van vochtige schraallanden. De graslanden zijn voorts van belang voor verscheidene vogelsoorten. Onder de broedvogels is de wulp vermoedelijk de meest opvallende, maar ook worden Kievit, grutto, veldleeuwerik, graspieper en gele kwikstaart aangetroffen, zij het in afnemende aantallen. Vermeldenswaard zijn verder kwartel, paapje en roodborsttapuit.

De begroeiing rond de eendenkooi, de Kloosterkooi, bestaat uit opgaand bos van hoofdzakelijk zwarte els (*Alnus glutinosa*) en es (*Fraxinus excelsior*), afgewisseld met enkele oude eiken en forse exemplaren van laurierwilg.

Het Natura 2000-gebied De Wieden ligt voor een klein deel binnen de gemeente Staphorst. De Wieden heeft de status van Habitat- en Vogelrichtlijn.

DE WIEDEN



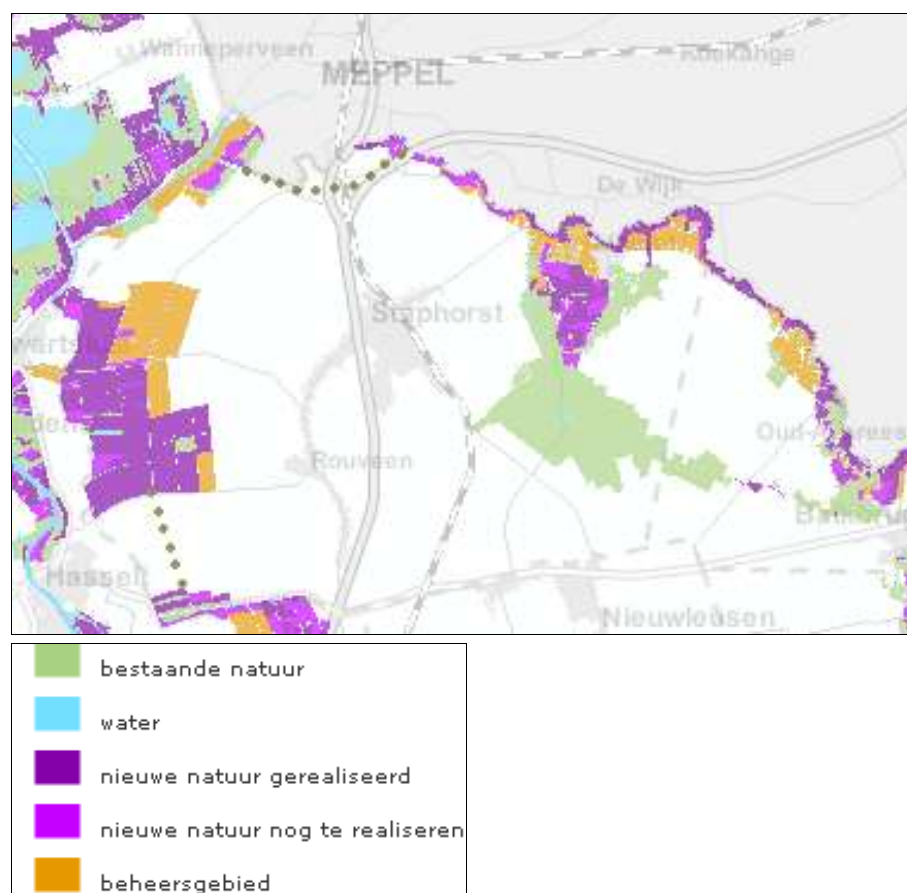
Natura 2000-gebied De Wieden

Het gebied De Wieden is een uitgestrekt laagveenmoeras met meren en kanalen met daartussen natte graslanden, natte heiden, trilvenen, galigaanmoerassen, rietland en moerasbos. Het gebied is een restant van het laagveengebied dat zich ooit van Zwolle tot ver in Friesland uitstreckte. Een groot deel bestaat uit uitgeveende petgaten. Alle successiestadia van open water tot en met moerasheide en veenbos zijn aanwezig. Het gebied De Wieden is beïnvloed door het oude rivierstelsel van de Overijsselse Vecht. Er komen ondiepe kleiafzettingen voor. Door vervening, met bredere petgaten, zijn de grote meren ontstaan. Het Giethoornse- en Duiningermeer zijn natuurlijke meren.

Ecologische Hoofdstructuur

Zoals reeds benoemd, is een groot deel van het plangebied aangemerkt als Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen de Ecologische Hoofdstructuur wordt onderscheid gemaakt in bestaande natuur, water, nieuwe natuur gerealiseerd, nieuwe natuur nog te realiseren en beheersgebied.

Het beleid voor de EHS is uitgewerkt in de Omgevingsvisie Overijssel. De gebieden Olde Maten, Veerslootlanden, de oeverlanden langs het Meppelerdiep, het Reestdal, de Vledders en Leijer Hooilanden, de Witte Bergen en het Staphorster Bos maken onderdeel uit van de EHS. In het plangebied liggen tevens te realiseren ecologische verbindingzones (EVZ) Olde Maten - Stadsgaten en Olde Maten - Reest. De provincie Overijssel gaat in 2013 de Omgevingsvisie op een aantal punten aanpassen. Hiervoor hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel op 18 december 2012 het ontwerp voor de Actualisatie van de Omgevingsvisie en de -verordening vastgesteld. In dit kader is een herijking van de Ecologische Hoofdstructuur beschikbaar. Ook hierin zijn de genoemde gebieden onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur.



Omgevingsvisie (2009), concreet begrensde Ecologische Hoofdstructuur

De gebieden Leijer Hooilanden en de overlanden langs het Meppelerdiep bestaan met name uit graslanden met waterlopen. De habitatinventarisatie geeft aan dat er in deze gebieden verschillende soorten vleermuizen voorkomen, bijvoorbeeld de franjestaart, gewone baard- en dwergvleermuis, meervleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en de watervleermuis.

In de gebieden kunnen onder andere de volgende vaatplanten voorkomen: brede orchis, parnassia, rietorchis, Spaanse ruiter en de steenanjer. Ook het gebied de Vledders bestaat voornamelijk uit grasland en is potentieel geschikt voor het herstel van nat natuurgasland.

Specifiek in het grasland kunnen hier steenmarter, das en ooievaar voorkomen. Bij de waterlopen kunnen waterspitsmuis, otter, grote gele kwikstaart, kleine en grote modderkruiper, heikikker, bittervoorn, poelkikker en gestreepte waterroofkever voorkomen.

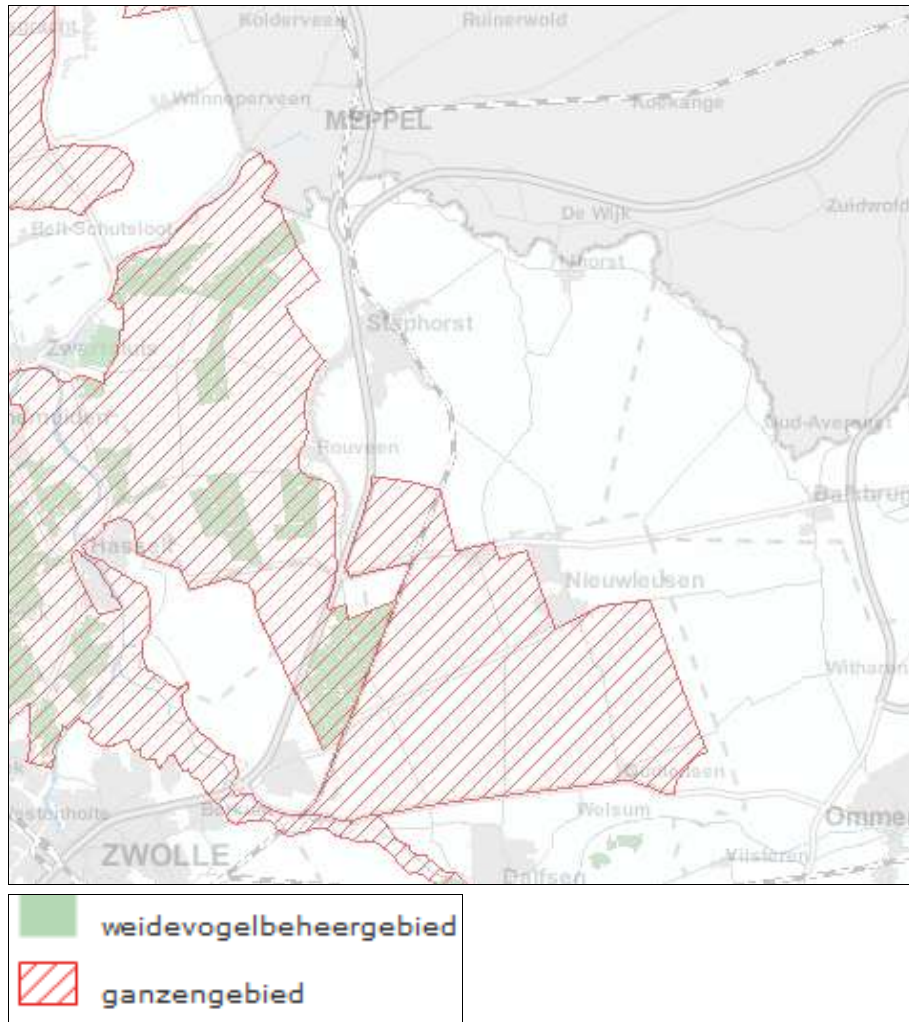
De Reest is een 35 km lange grensrivier tussen Drenthe en Overijssel. De Reest stroomt traag, slingerend haar water van Drogteropslagen bij Dedemsvaart naar Meppel. Als gevolg van de diverse milieu omstandigheden en door de verschillende vormen van agrarisch gebruik zijn in het Reestdal vele overgangen in landschapstypen te herkennen. Door deze overgangen komt een rijke flora en fauna voor. De grootste oppervlakte van het Reestdal bestaat uit halfnatuurlijke graslanden, de aanwezige bossen bestaan uit loofbomen. In het gebied wordt een zeer rijke en diverse vogelbevolking aangetroffen, zoals ooievaar, boomvalk, buizerd, havik, oehoe, ransuil, roek, sperwer, grote gele kwikstaart en wespandief. De habitatinventarisatie geeft aan dat er in het Reestdal verschillende soorten vleermuizen voorkomen, bijvoorbeeld de franjestaart, gewone baard- en dwergvleermuis, laatvlieger, meervleermuis, ruige dwergvleermuis, rosse vleermuis en de watervleermuis.

Verder is het stroomdal van de Reest rijk aan vissen en amfibieën, zoals kleine en grote modderkruiper, bittervoorn, bermpje, heikikker, poelkikker en gestreepte waterroofkever.

Weidevogelbeheer en ganzengebieden

Een groot deel van het westen van Staphorst als ganzengebied is aangewezen, evenals aan de zuidzijde en aan de zuidoostkant van Staphorst. Daarnaast zijn er diverse weidevogelgebieden. Het streven van de provincie is om binnen weidevogel- en ganzengebieden geen waterpeilverlaging plaats te laten vinden en de aantasting van de openheid en rust te behouden. Verdere verbetering van de inrichting en beheer vindt plaats via weidevogelgebiedsplannen. Ten aanzien van het waterpeil zijn de provincie in samenwerking met de waterschappen leidend. Een groot deel van de weidevogel- en ganzengebieden heeft een beschermende bestemming ten aanzien van de voorkomende landschappelijke waarden, zoals bijvoorbeeld het slagenlandschap waarbij de openheid als essentieel kenmerk in de doeleindenomschrijving is opgenomen. Verder vormt landbouwgebied een belangrijke voorwaarde voor het leefgebied van weidevogels en ganzen. De aangewezen agrarische linten, waarin behoud en ontwikke-

ling van met name grondgebonden landbouw voorop staat, vallen eveneens voor een groot deel in weidevogel- en ganzengebied. Behoud en ontwikkeling van de agrarische functie draagt door de grondgebondenheid bij aan het leefareaal van de weidevogels en ganzen.



Kaart weidevogel- en ganzengebieden (bron: Omgevingsvisie Overijssel 2009)

4.2

Beleid

Natura 2000

Natura 2000 is een netwerk van beschermde natuurgebieden, dat door de lidstaten van de Europese Unie wordt opgezet. Het Natura 2000-netwerk dient ter bescherming van zowel de gebieden (natuurlijke habitatten) als wilde flora en fauna op het Europese grondgebied van de lidstaten. Natura 2000 wordt op zijn beurt weer gevormd door de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992). Deze richtlijnen richten zich op de (directe) bescherming van soorten

en op de instandhouding van hun leefgebieden en andere natuurlijke habitatten.

Sinds 1 oktober 2005 vallen de Natura 2000-gebieden samen met de beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten) onder de Natuurbeschermingswet 1998. Daarnaast is het soortenbeleid uit de Vogel- en Habitatrichtlijn vertaald in de Flora- en faunawet.

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en AMvB Ruimte
Het Rijk, de provincies en de gemeenten zijn verantwoordelijk voor bescherming, instandhouding en ontwikkeling van de aanwezige bijzondere waarden en kenmerken van de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden, Natuurbeschermingswetgebieden en de Ecologische Hoofdstructuur.
Bescherming, instandhouding en ontwikkeling van daarbuiten gelegen natuurgebieden en leefgebieden van in (inter)nationaal verband beschermde soorten is de verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten.

Natuurbeschermingswet 1998

Op 1 oktober 2005 is de Natuurbeschermingswet 1998 van kracht geworden. Deze wet bundelt de gebiedsbescherming van nationaal begrensde natuurgebieden. Hierin zijn de bepalingen vanuit de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn verwerkt. Onder deze wet worden drie typen gebieden aangewezen en beschermd: Natura 2000-gebieden, staatsnatuurmonumenten en beschermde natuurmonumenten en wetlands. Verder is deze wet de basis voor het nationale Natuurbeleidsplan waarin de Ecologische Hoofdstructuur is geregeld.

Delen van het plangebied zijn aangewezen als behorende tot de Ecologische Hoofdstructuur. De Ecologische Hoofdstructuur een samenhangend netwerk gaan vormen van in (inter)nationaal opzicht belangrijke, duurzaam te behouden ecosystemen. De Ecologische Hoofdstructuur is op provinciaal niveau nader uitgewerkt en begrensd.

AANTASTING

Een ruimtelijke ingreep in of een externe activiteit met effecten op gebieden die worden beschermd in het kader van de Natuurbeschermingswet mag niet plaatsvinden, tenzij het gaat om dwingende redenen van zwaarwegend maatschappelijk belang. Er moet worden aangetoond dat er geen redelijk alternatief bestaat voor de plannen en dat alle schade wordt gecompenseerd. De Ecologische Hoofdstructuur mag niet worden aangetast. Aantasting wordt alleen verdedigbaar geacht als aantoonbaar is dat het project van groot maatschappelijk belang is. Hier geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-principe. De aantasting moet zoveel mogelijk worden gemitigeerd. Restschade moet worden gecompenseerd.

Flora- en faunawet

Met ingang van 1 april 2002 is de Flora- en faunawet in werking getreden. Het soortenbeleid uit de Vogelrichtlijn van 1979 en de Habitatrichtlijn van 1992 van de Europese Unie is hiermee in de nationale wetgeving verwerkt.

Achter de Flora- en faunawet staat het idee van de zorgplicht voor in het wild levende beschermde dieren en planten en hun leefomgeving. Beschermde soorten worden opgesomd in de 'lijsten beschermde inheemse planten- en diersoorten'. De Algemene Maatregel van Bestuur ex artikel 75 van de Flora- en faunawet van 23 februari 2005, kent een driedeling voor het beschermingsniveau van planten- en diersoorten (licht beschermd, middelzwaar beschermd en streng beschermd).

Provinciale Omgevingsvisie en -verordening

De ambitie van de provincie Overijssel is een vitaal en samenhangend stelsel van natuurgebieden (EHS, waaronder de robuuste verbindingzones en Natura 2000). De hoofdlijn van het provinciaal beleid is dat de provincie de Ecologische hoofdstructuur (EHS) realiseert in 2018. Binnen de EHS is alleen ruimte voor andere ontwikkelingen als deze niet ten koste gaan van de kenmerken en waarden van de EHS. Hierbij hanteert de provincie instrumenten als herbegrenzing, saldobenadering en compensatie.

Het ruimtelijk beleid voor EHS is gericht op 'behoud en herstel en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden' van de EHS waarbij tevens rekening moet worden gehouden met de andere belangen die in het gebied aanwezig zijn. De kernkwaliteiten binnen de EHS zijn natuurkwaliteit, landschappelijke kwaliteiten en beleving van rust. Dat betekent dat er geen ruimte is voor ontwikkeling die niet passen binnen de doelstelling van de EHS, tenzij er sprake is van een zwaarwegend maatschappelijk belang waar niet op een andere manier aan kan worden voldaan. De provincie hanteert de EHS spelregels, herbegrenzing van de EHS, saldering van negatieve effecten en toepassing van het compensatiebeginsel. Het nee tenzij principe en de overige regels zijn opgenomen in de provinciale verordening.

In paragraaf 4.1 is een kaart uit de omgevingsvisie opgenomen waarop de concreet begrensde Ecologische Hoofdstructuur in het plangebied is opgenomen.

B F u n c t i o n e l e s i t u a t i e

5.1

Huidige situatie

Het buitengebied van Staphorst is hoofdzakelijk in gebruik als agrarisch gebied. Landbouw is in de gemeente Staphorst dan ook een belangrijke pijler voor de economie. Zo'n 18% van de beroepsbevolking is werkzaam in de landbouw. Ontwikkeling en behoud van deze sector zijn daarom speerpunten van het gemeentelijk beleid.

In de landbouw zijn twee ontwikkelingsrichtingen zichtbaar:

- schaalvergroting naar gespecialiseerde landbouw met grote bedrijven, onlosmakelijk verbonden met een verdergaande afname van het aantal agrarische bedrijven;
- verbreding en verdieping, waarbij een nieuwe tak of niet-agrarisch product aan de landbouwkundige bedrijfsvoering wordt toegevoegd of waarbij aan de agrarische producten op bedrijfsniveau een meerwaarde wordt toegevoegd.

Schaalvergroting vindt voornamelijk plaats in de nieuwe linten evenwijdig aan de Streek. Ook hebben zich hier de laatste jaren nieuwe bedrijven gevestigd. De schaalvergroting in de landbouw laat ook haar sporen na in Staphorst en Rouveen. In de Streek staan de karakteristieke boerderijen waar de laatste jaren veel agrarische bedrijven zijn beëindigd en waar sprake is van verbreding en verdieping of functieverandering. Het boerderijenlint verandert langzaam van een werkgebied in een woongebied. Veel boerderijen worden omgebouwd naar zogenaamde 'twee-onder-een-kapwoningen'.

5.2

Beleid

5.2.1

Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Het Rijk zet in op verduurzaming van het Europese Landbouwbeleid (GLB), waaronder beloning van (bovenwettelijke) maatschappelijke prestaties op het terrein van bijvoorbeeld natuur, milieu,

waterbeheer en landschap. De grondgebonden landbouw is een belangrijke economische en landschappelijke drager van het landelijk gebied. De formulering van ruimtelijk beleid voor de grondgebonden landbouw en van de bijbehorende regels voor het grondgebruik, is een verantwoordelijkheid van provincies en gemeenten.

Het Rijk zet in op verduurzaming van het Gemeenschappelijk Landbouwbeleid (GLB).

5.2.2

Provincie

Het merendeel van het plangebied heeft in de omgevingsvisie de aanduiding 'buitengebied accent productie, schoonheid van de moderne landbouw'. Het gebied rondom de Streek heeft de aanduiding 'buitengebied accent veelzijdig gebruiksruimte, mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens'.

Het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent productie, schoonheid van de moderne landbouw' bestaat uit open gebieden waar verdere modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte krijgt. Het ontwikkelingsperspectief omvat de gebieden waar het ruimtelijk raamwerk van lanen, waterlopen, lintbebouwing en bosstroken optimaal in harmonie zijn met deze schaalvergroting. De kwaliteitsambitie van de provincie is om diverse landschappen herkenbaar te houden ten opzichte van elkaar en verschillen en contrasten binnen deze landschappen te accentueren. De provincie omarmt en stimuleert de verschillende typen agrarisch gebruik door middel van het beleid voor gebiedsinrichting (herverkaveling) en het kwaliteitsbeleid voor agrarische bedrijven.

In het ontwikkelingsperspectief 'buitengebied accent veelzijdig gebruiksruimte, mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen als goede burens' is sprake van een 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. Ook hier staat de kwaliteitsambitie 'Voortbouwen aan de kenmerkende structuren van de agrarische cultuurlandschappen' voorop. In dit perspectief wil de provincie de ontwikkelingsmogelijkheden van de landbouw, maar ook van andere sectoren zoals recreatie, nog nadrukkelijker verbinden met behoud en versterking van cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke elementen. Grootschalige landbouw krijgt ook hier de ruimte, maar de inpassing in kleinschalige landschappen vraagt om heldere gebruiksregels. In dit perspectief zijn ook plekken waar, door de ruimtelijke structuur of reeds aanwezige bebouwing, de ontwikkelruimte voor agrariërs zozeer is beperkt, dat duurzame benutting van de ruimte en ruimtelijke kwaliteit ermee gediend zijn nieuwe ontwikkelingskansen te benutten. Hier liggen in specifieke gevallen kansen voor woon-/werklandschappen, die de ruimtelijke structuur versterken. Dienstverlenende zelfstandigen zonder personeel

kunnen hun werklocatie heel goed combineren met een woon-, werklandschap (buurtschappen, landgoederen, plantages, bedrijfswoningen of knoopen).

De provincie heeft in een overlegreactie aangegeven dat de systematiek uit het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende inzicht gaf in de vraag of het toestaan van 1,5 ha bij recht past binnen de ontwikkelingsperspectieven uit de omgevingsvisie en de gebieden die zijn aangewezen in de provinciale catalogus gebiedskenmerken. De provincie heeft verzocht hiervoor een nadere onderbouwing op te stellen, waarbij ook kan worden voorzien in voldoende differentiatie op dit punt richting het ontwerpbestemmingsplan. Hiertoe is een notitie opgesteld (notitie inpassing agrarische bouwvlakken buitengebied Staphorst) welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

Nieuwe agrarische bedrijven

Tot nu toe bood het provinciaal beleid relatief ruime mogelijkheden voor de vestiging van nieuwe agrarische bouwpercelen. De ontwikkelingen in de landbouw zijn echter aanleiding om het beleid aan te passen. De afgelopen jaren is het aantal landbouwbedrijven afgenomen. De provincie verwacht dat deze trend zich doorzet. Hierdoor komen er veel agrarische bedrijfslocaties vrij. Conform het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik worden bij de vestiging van nieuwe agrarische bedrijven in eerste instantie bestaande vrijkomende agrarische locaties of andere bebouwde locaties (bijvoorbeeld burgererven) benut. De vestiging van een nieuw agrarische bouwperceel is wel mogelijk in de volgende gevallen:

1. als een ondernemer een landbouwbedrijf verplaatst voor het realiseren van publieke belangen;
2. als een ondernemer op de huidige locatie geen ontwikkelingsmogelijkheden meer heeft, bijvoorbeeld door het ontbreken van verdere milieugebruiksruimte en zijn bedrijf verplaatst naar een locatie met goede ontwikkelingsmogelijkheden.

In beide gevallen is de opheffing van de bestemming agrarisch bouwperceel op de uitplaatsingslocatie in Overijssel een voorwaarde voor de vestiging van het nieuwe bouwblok (dit principe wordt 'saldering' genoemd). Dit kan ook de resultante zijn van een 'meerhoeksruil'.

Bedrijfswoning

In het nieuwe omgevingsbeleid van de provincie worden geen maten gegeven ten aanzien van de grootte van woningen in het buitengebied. Het is aan de gemeente hieromtrent een afweging en regeling te maken. Wel schrijft de provincie dat de oprichting van nieuwe woningen mogelijk is op vrijgekomen agrarische gebouwen (VAB-locaties), maar ook op (nieuwe) landgoederen. Ook bij nieuwe woningen in het buitengebied dient te worden vastgehouden aan het thema zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de ter plaatse aanwezige gebiedskenmerken.

Tweede bedrijfswoning

In het nieuwe omgevingsbeleid van de provincie is geen beleid opgenomen ten aanzien van een tweede bedrijfswoning in het buitengebied. Het is aan de gemeente hieromtrent een afweging en regeling te maken. In hoofdstuk 11 wordt een nadere beschrijving gegeven over de tweede bedrijfswoning.

Intensieve veehouderij

De provincie Overijssel heeft speciale gebieden (reconstructiegebied) aangewezen waar mogelijkheden zijn voor nieuw vestiging van intensieve bedrijven en waar meer mogelijkheden zijn voor schaalvergroting dan elders. Deze gebieden worden landbouwontwikkelingsgebieden genoemd. In het plangebied zijn hiervoor geen gebieden aangewezen.

Paardenhouderijen

Het inspelen op veranderingen in beleid en economie vraagt om (meer) ruimte voor ondernemerschap. Nieuwe agrarische sectoren, zoals de paardenhouderij komen op. Het provinciaal beleid geeft bestaande landbouwbedrijven in alle vormen de ruimte onder voorwaarden van generieke instrumentarium, ontwikkelingsperspectieven en gebiedskenmerken. (Voor niet grondgebonden landbouw, intensieve veehouderij en glastuinbouw gelden aanvullende voorwaarden). De provincie stuurt niet op kwantiteit naar op kwaliteit. Niet de oppervlakte van een bouwperceel is maatgevend, maar de kwaliteit in relatie tot de omgeving. De provincie stelt bij voorbaat geen maximum aan de omvang van agrarische bouwpercelen.

Biomassa

De provincie stimuleert vergisting van biomassa dichtbij productiebedrijven zelf. Dit dringt mobiliteit terug, is een goede verwerking van reststromen en wekt energie op. Vergistingssystemen waar bijmenging van voedingsgewassen plaatsvindt, subsidieert de provincie niet. Grootschalige vergistingsbedrijven vestigen zich primair op bedrijventerreinen of op locaties gekoppeld aan grootschalige afvalverwerking. Ook geeft de provincie ruimte aan grootschalige (mest)vergisting bij grotere veehouderijen omwille van voorgestane schaalvergroting en verbreding. Voorwaarde is dat de uitvoering conform de gebiedskenmerken plaatsvindt, waar een goede ontsluiting onderdeel van is.

6.1

Huidige situatie

Het grondgebied van Staphorst is verdeeld in een aantal gebieden met een specifiek en eigen karakter, hun eigen ontwikkeling en thema's. Deze gebieden staan omschreven in hoofdstuk 3.2 en 3.3. Staphorst en de Streek zijn cultuur-historisch zeer interessant en waardevol. Staphorst heeft een karakteristieke cultuur en tradities. Met de karakteristieke lintstructuur van het dorp Staphorst (deze valt buiten het plangebied) heeft de gemeente een heel eigen gezicht. Daarnaast zijn er drie zeer verschillende natuurgebieden: de boswachterij, het Reestdal en de Olde Maten met het aangrenzende unieke slagenlandschap. De huidige grootschalige toeristische verblijfsvoorzieningen concentreren zich met name in en rond IJhorst, een dorp aan de Reest met een zeer karakteristieke oude kern, welke enigszins los ligt van het dorp. Voor dagrecreatie zijn ook andere deelgebieden (inclusief Staphorst dorp) en de boswachterij van belang.

In het plangebied zijn een aantal voorzieningen aan verblijfsrecreatie aanwezig: vier bungalowparken, een grote camping, vier agrarische minicampings, een mini natuurcamping, een groepsaccommodatie, zes kleinschalige bedrijven voor bed and breakfast en/of logies en circa dertig 'losse' recreatiewoningen. Daarnaast zijn er twee locaties voor 'paalkamperen' in boswachterij Staphorst en is er een locatie met overnachtingsmogelijkheden voor campers. De toeristische accommodaties bieden in totaal circa 2.600 bedden / slaapplekken.

VERBLIJFSRECREATIE

In het plangebied zijn tevens voorzieningen welke (mede) bestemd zijn voor dagrecreatie: recreatievijver De Zwarte Dennen in de boswachterij Staphorst, zwembad De Broene Eugte, evenemententerrein De Tippe, De Veldschuur centrum voor natuur- en cultuureducatie, De kasteelhoeve, maneges en dergelijke faciliteiten op de recreatieparken en/of campings in de vorm van midgetgolf, zwembaden. Tevens zijn er enkele restaurants en theehuizen gesitueerd.

DAGRECREATIE

Over het grondgebied van de gemeente Staphorst lopen zeven fietsroutes en een lange afstandsfietspad. In de boswachterij zijn vijf wandelroutes, een mountainbikeroute, trimparcours en een nordic walkingroute uitgezet. In IJhorst, bij de Reest zijn vier bewegwijzerde 'kuierroutes'. In de Olde Maten is een korte paaltjesroute aanwezig.

6.2

Beleid

6.2.1

Rijk

Wet op de openluchtrecreatie

De op 1 november 1995 in werking getreden Wet op de openluchtrecreatie had tot doel de diversiteit van de kampeermogelijkheden te vergroten. Aangezien dit effect uitbleef en veel van de in de Wet op de openluchtrecreatie gestelde regelingen ook binnen andere regelgeving is geregeld, is deze wet gefaseerd komen te vervallen.

De afschaffing van de Wet op de openluchtrecreatie heeft tot gevolg dat er geen algemene ontheffingsregels meer gaan gelden voor kleinschalige vormen van kamperen. Gemeenten zullen derhalve eigen regels moeten ontwikkelen teneinde ongewenste ontwikkelingen op het gebied van kleinschalig kamperen of kamperen buiten kampeerterreinen te voorkomen. In de planbeschrijving wordt nader ingegaan op de wijze waarop de gemeente in het kader van het voorliggende bestemmingsplan hiermee omgaat.

6.2.2

Provincie

Provinciale Omgevingsvisie en -verordening

In het beleid van de provincie wordt ruimte geboden om toeristisch-recreatieve voorzieningen te ontwikkelen die bijdragen aan differentiatie van het aanbod en toeristische structuurversterking. Door gebiedsgericht (nieuwe) koppelingen te leggen tussen verschillende sectoren (recreatie, landschap, water, cultuur, zorg en sport) wordt de concurrentiekracht van Overijssel als vakantie- en dagtochtbestemming versterkt. Voorwaarde is dat ontwikkelingen bijdragen aan het behoud en de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Permanente bewoning van recreatiewoningen en verblijven wordt door de provincie, in principe, niet toegestaan.

De provincie Overijssel staat positief tegenover het kleinschalig kamperen. Wel vraagt de provincie aan gemeenten om de mogelijkheden voor kleinschalig kamperen te koppelen aan het functioneren van een agrarisch bedrijf. Daarnaast adviseert de provincie gemeenten om in het bestemmingsplan een zoning op te nemen.

6.2.3

Gemeente

Beleidsnota Recreatie en Toerisme 2009 - 2014

De gemeente Staphorst heeft de beleidsnota recreatie en toerisme "Staphorst, prima recreëren!" Deze nota richt zich op de verblijfsrecreatievoorzieningen voor toeristen. Ook de faciliteiten, activiteiten en evenementen op (dag)recreatief terrein, die zowel beschikbaar en toegankelijk zijn voor inwoners van de gemeente Staphorst als voor de toeristen en andere mensen van buiten de gemeente, zijn meegenomen. Voor het beleid en de ruimtelijke inpassing van recreatie en toerisme zijn diverse gemeentelijke en bredere beleidskaders van belang: nota Belvedere, Landschapsontwikkelingsplan, EHS beleid, Natura 2000, het coalitieakkoord gemeente Staphorst 2006 -2010, gebiedsvisie samen over de Reest.

In het coalitieakkoord wordt de voorwaardenscheppende rol van de overheid op het terrein van recreatie en toerisme genoemd. De gemeente ondersteunt, in aansluiting op particulier initiatief, activiteiten zoals kamperen bij de boer, toeristische opstappunten, kamperen bij de boer en recreatieve wandel- en fietspaden en -routes. Door deze paden moeten de unieke gebieden in de gemeente (de "parels") aan elkaar worden gekoppeld. Het behoud van de eigen identiteit als karakteristieke landelijke gemeente is daarbij het uitgangspunt.

COALITIEAKKOORD GE-
MEENTE STAPHORST 2006-
2010

In december 2003 is het gebiedsplan "Samen over de Reest" vastgesteld. In dit plan hebben de betrokken overheden in Overijssel en Drenthe een gezamenlijke visie neergelegd voor dit gebied, inclusief een gezamenlijke doelstelling voor recreatie en toerisme. Op basis van dit gebiedsplan en van deze doelstelling hebben de hierbij betrokken organisaties en overheden in 2006 een toeristisch-recreatieve visie voor het Reestdal uitgewerkt, met een bijbehorend actieplan. Als hoofdthema is daarbij gekozen: "struinen in een natuurlijke en cultuurhistorische omgeving." Doelstelling van het actieprogramma 2006-2008 was om door een totaal van bestaande en nieuwe fiets-, wandel- en ruiterroutes met toeristische overstappunten, rust- en steunpunten "het Reestdal als echt compleet wandel- en fietsgebied te profileren". Dit programma is inmiddels afgerond, onderzocht wordt nu op welke punten en hoe de gebiedsvisie in de komende jaren nog verder gerealiseerd kan worden.

GEBIEDSVISIE SAMEN OVER
DE REEST

In de beleidsnota "Staphorst, prima recreëren!" zijn twee globale deelgebieden met een eigen recreatief - toeristisch profiel onderscheiden: Staphorst, authentieke pracht (een uniek agrarisch landschap en het natuurgebied De Olde Maten) en het rustieke Reestdal (het rustieke beekdal van de Reest en boswachterij Staphorst). Voor beide deelgebieden zijn doelstellingen uitgewerkt:

- uitbreiding van het aanbod aan kleinschalige verblijfsrecreatieve voorzieningen rond Staphorst en Rouveen;
- bevorderen van kleinschalige voorzieningen voor agrarisch kamperen (kamperen bij de boer) in het buitengebied ten westen van Staphorst en

Rouveen, in aansluiting op, en goed passend in het profiel van het deelgebied;

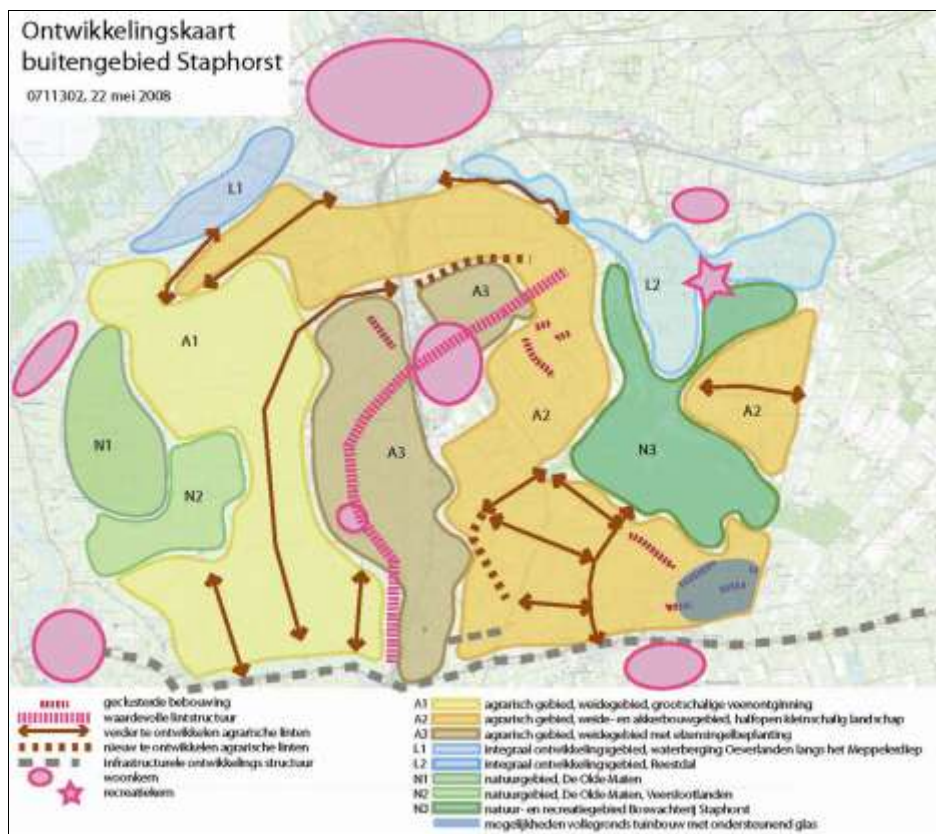
- uitbreiden en versterken van het aanbod aan dagrecreatieve voorzieningen en activiteiten, met name in en rond Staphorst en Rouveen (bijvoorbeeld het versterken van De Veldschuur).

KADERNOTA

Voor een verdere ontwikkeling van recreatie en toerisme is het van belang vooral de sterke punten van het buitengebied van Staphorst te benutten. Deze zijn vooral gelegen in de aanwezigheid van hoge natuur- en landschapswaarden (onder meer het slagenlandschap van de Olde Maten, het houtsingelgebied De Streek, de bosgebieden van boswachterij Staphorst, het beekdallandschap van de Reest).

Het bestemmingsplan geeft mogelijkheden voor het kamperen bij de boer, minicampings en kampeerboerderijen of groepsaccommodaties. Deze ontwikkelingen zijn niet gewenst in alle landschappen. Het kamperen bij de boer kan middels een afwijking mogelijk worden gemaakt in de gebieden A1, A2 en L2. Een kampeerboerderij of groepsaccommodatie kan middels een afwijking mogelijk worden gemaakt in de gebieden A2 en L2. Minicampings kunnen middels een afwijking worden toegestaan in de gebieden A2 en L2.

In de gebieden L1, N1, N2, N3 staat de openheid, de natuur en het landschap voorop. In het gebied A3 is het landschappelijke aspect van het elzensingelandschap primaat. In deze gebieden worden in het bestemmingsplan geen mogelijkheden gegeven voor de hierboven genoemde verblijfsrecreatie.



Wild kamperen, vrij kamperen (waaronder paalkamperen) en tijdelijke kamperen worden niet in het bestemmingsplan Buitengebied geregeld. Hiervoor geldt de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) van de gemeente.

In het bestemmingsplan zijn regels opgenomen over de mogelijkheden van verblijfsrecreatie binnen het plangebied.

7 Wonen en niet-agrarische bedrijvigheid

7.1

Huidige situatie

In het buitengebied komt verspreid bebouwing voor. Dit zijn voornamelijk agrarische bedrijven die zijn gesitueerd aan hoofdwegen. Waar de landbouw langzaam maar zeker aan betekenis inboet, steken nieuwe functies de kop op. Het aantal burgerwoningen in het buitengebied zal de komende jaren toenemen. Dit is niet het gevolg van nieuwbouw in het buitengebied, maar het gevolg van het feit dat (voornamelijk de kleinere) agrarische bedrijven hun bedrijfsvoering staken en de bedrijfswoningen vervolgens als burgerwoning in gebruik worden genomen.

WONEN

Mede door de schaalvergroting in de landbouw en de uitstoot van arbeidskrachten wordt de groep mensen die door hun werk aan het buitengebied gebonden zijn (boeren en boerenarbeiders) steeds kleiner. Dit proces zet zich nog steeds voort. Werden aanvankelijk de arbeiderswoningen bewoond door mensen die niet-functioneel aan het buitengebied zijn gebonden, de afgelopen jaren doet zich dit ook in toenemende mate voor bij de boerderijen. De toename van de mobiliteit en de behoefte aan rust en ruimte maken deze vrijkomende woningen en boerderijen tot begeerde objecten. Ook de gunstige situering in de nabijheid van (hoofd)kernen speelde en speelt een rol. Niet-functioneel aan het buitengebied gebonden bewoners beperken op zich niet de hoofdfuncties van het buitengebied (landbouw, natuur en landschap). Toch kan het voorkomen dat er conflicten ontstaan bij de uitbreiding van agrarische bedrijven. De wet Geurhinder en Veehouderij maakt de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven bijvoorbeeld afhankelijk van naburige woonbebouwing.

In het plangebied, bij IJhorst, liggen de landgoederen Vledders en Nieuwe Strik. Deze landgoederen maken onderdeel uit van voorliggend bestemmingsplan.

In het plangebied komt een aantal verschillende niet-agrarische bedrijven voor. Bedrijvigheid in het buitengebied is een fenomeen dat het laatste decennium sterk in opkomst is. Het landelijk gebied is bijzonder aantrekkelijk voor met name startende ondernemingen. Met name vrijkomende agrarische bedrijven zijn aantrekkelijke vestigingsplaatsen.

NIET-AGRARISCHE BEDRIJ-
VIGHEID

In het plangebied bevinden zich twee tuincentra en een rijwielhandel. Deze bedrijven vallen volgens de omgevingsverordening onder volumineuze en grootschalige detailhandel. Het bestemmingsplan voorziet niet in nieuwe mogelijkheden om detailhandel uit te oefenen. Het bestemmingsplan bestemt de huidige situatie van deze bedrijven.

7.2

Beleid

7.2.1

Rijk

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De komende jaren zal het aantal vrijkomende gebouwen in het buitengebied blijven stijgen. Tot vrijkomende bebouwing wordt niet alleen de agrarische bebouwing gerekend. Het kan gaan om allerlei soorten bebouwing, zoals zorginstellingen of kazernes die hun oorspronkelijke functie verliezen. In het kader van bundeling van verstedelijking is Nationaal belang 13 van belang: transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Vraaggericht programmeren en realiseren van verstedelijking door provincies, gemeenten en marktpartijen is nodig om groei te faciliteren, te anticiperen op stagnatie en krimpregio's leefbaar te houden. Ook dient de ruimte zorgvuldig te worden benut en overprogrammering te worden voorkomen. Om beide te bereiken, is een ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Deze ladder is een procesvereiste. Dit houdt in dat bij ruimtelijke besluiten moet worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik.

1. Beoordeling (kwalitatief/kwantitatief) of de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en intergemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen waarin nog niet elders is voorzien.
2. Indien de beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale, intergemeentelijke vraag, beoordelen of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
3. Indien herstructurering of transformatie van bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt om aan de regionale, intergemeentelijke vraag te voldoen, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

7.2.2

Provincie

Omgevingsvisie

In het nieuwe omgevingsbeleid van de provincie worden geen maten gegeven ten aanzien van de grootte van woningen in het buitengebied. Het is aan de gemeente hieromtrent een afweging en regeling te maken. Wel schrijft de provincie dat de oprichting van nieuwe woningen mogelijk is op VAB-locaties, maar ook op (nieuwe) landgoederen. Bij nieuwe woningen in het buitengebied dient te worden vastgehouden bij het thema zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, de ontwikkelingsperspectieven en de ter plaatse aanwezige gebiedskenmerken.

In het provinciaal beleid werd voor niet-agrarische bedrijven onderscheid gemaakt in 'agrarisch aanverwante bedrijven' en 'niet-agrarische bedrijven'. In de omgevingsvisie is dit onderscheid komen te vervallen. Het is aan de gemeente een passende (ontwikkelings)regeling op te stellen. In de omgevingsverordening wordt aangegeven dat in het bestemmingsplan niet mag worden voorzien in de vestiging van nieuwe weidewinkels. Een weidewinkel is een zelfstandige detailhandelvestiging aan de rand van bestaand bebouwd gebied van steden en dorpen of in de groene omgeving. Onder een weidewinkel wordt niet verstaan detailhandel in de vorm van 'verkoop bij de boer'.

7.2.3

Gemeente

Uitvoeringskader hergebruik Vrijkomende Agrarische Bebouwing (VAB)

Door Gedeputeerde Staten van de provincie Overijssel is in februari 2006 het Uitvoeringskader voor hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB) vastgesteld. Het VAB uitvoeringskader is bedoeld om nieuwe functies in bestaande vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk te maken in het landelijk gebied. Voor vrijkomende agrarische bebouwing in het plangebied wordt ook aangesloten bij dit beleid. Het beleid geeft criteria en richtlijnen voor splitsing van boerderijen in afzonderlijke woonheden, functiewijzigingen, sloop, nieuwbouw et cetera.

Nieuwe landgoederen

Nieuwe landgoederen zijn in principe denkbaar aansluitend aan natuurgebied of bos en passen daarmee dus minder goed in prioritaire agrarische gebieden, zoals de agrarische linten uit de kadernota. Een ontwikkeling van een landgoed biedt kansen voor versterking van het landschap en versterking van de identiteit van een plek. Nieuwe landgoederen kunnen daarbij een impuls geven aan natuur en landschap en ook aan de beleefbaarheid hiervan, middels een goede ontsluiting en openstelling. Uitgangspunt van het gemeentelijke beleid is dat een nieuw landgoed minimaal 10 ha groot is, waarop minimaal 3 ha bos/natuur

wordt gerealiseerd en welke voor 90% wordt opengesteld, met een woning c.q. landhuis van voldoende omvang. Het realiseren van een landgoed betreft maatwerk, welke op verschillende manieren kan worden ingevuld en waarbij met name de verhouding tussen het toestaan van 'rode' ontwikkelingen als woningbouw in verhouding moet staan met de groene/landschappelijke opgaves die worden gerealiseerd. In onderhavig bestemmingsplan zit daarom geen bestemmingsregeling voor het realiseren van een nieuw landgoed. Aanvragen zullen op hun eigen merites worden beoordeeld en van een maatwerk bestemmingsplan worden voorzien.

Kadernota

In de Kadernota wordt aangegeven dat kleinschalige bedrijvigheid of het bewoond blijven van de woning komt ten goede aan de leefbaarheid van een gebied. In het bestemmingsplan worden beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten als ondergeschikte functie toegestaan in woningen en/of bijgebouwen, in gebouwen van agrarische bedrijven en in bedrijfswoningen van niet-agrarische bedrijven. Deze activiteiten worden uitsluitend toegestaan in bestaande gebouwen. In de regels is hiervoor een passende regeling opgenomen.

Overige functies



In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de overige in het plangebied voorkomende functies. Na de beschrijving van de huidige situatie is telkens het provinciale beleid verwoord.

8.1

Gaswinning

Aan de Mr. J.B. Kanlaan in Punthorst is een boorlocatie van de Nederlandse Aardolie Maatschappij (NAM). De locatie met een punt is in 1984 geboord. Destijds is geen gas aangetoond en is de put na het gereedkomen gelijk weer gesloten. De locatie is nog niet voor productiedoeleinden in gebruik genomen en kwalificeert zich mede daardoor niet als inrichting. De boorlocatie valt vanwege het mijnbouwwerk onder het regime van het Besluit algemene regels milieu mijnbouw en het bevoegd gezag is het Ministerie van Economische Zaken, Landbouw en Innovatie. De ex lege mijnbouwmilieuvergunning is bij het van kracht worden van genoemd besluit in 2008 vervangen door de algemene regels.

HUDIGE SITUATIE

De locatie heeft in voorliggende bestemmingsplan de bestemming Bedrijf - Mijnbouwdoeleinden.

De provincie stimuleert een efficiënt en effectief samenspel tussen alle regionale veiligheidspartners. Ze reguleren externe veiligheidsrisico's met een toekomstvast Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen voor weg, water en spoor. De provincie stimuleert inherente veiligheid bij ruimtelijke ontwikkeling. De provincie zorgt voor bescherming van belangrijke functies.

BELEID

8.2

Nutsleidingen en telecommunicatie

Hoogspanningsleidingen

In het westen van het plangebied bevinden zich twee hoogspanningsleidingen, Zwartsluis - Meppel en Hessenweg - Hoogeveen. De leiding Zwartsluis - Meppel heeft een spanning van 110 kV en een (indicatieve) aan te houden afstand van 50 m aan weerszijden van de leiding. De leiding Hessenweg - Hoogeveen heeft een spanning van 220 kV en een (indicatieve) aan te houden afstand van 60 m aan weerszijden van de leiding.

HUDIGE SITUATIE

- BELEID Het beleid is gericht op:
- het zoveel mogelijk bundelen met reeds aanwezige lijnen of verkeersinfrastructuur;
 - het vermijden van gebieden die mogelijk in aanmerking komen voor kernuitbreiding;
 - het vermijden van waardevolle delen van het landelijke gebied;
 - beperking van het aantal knikken;
 - waar wenselijk en mogelijk het toepassen van aangepaste masttypen.

Telecommunicatie

HUIDIGE SITUATIE De laatste jaren heeft de mobiele telefonie een grote vlucht genomen. Ook in de gemeente Staphorst zijn straalverbindingstrajecten ten behoeve van telecommunicatie.

Omwillen van een verantwoorde landschappelijke en stedenbouwkundige inpas-sing moeten antennes voor mobiele telecommunicatie zoveel mogelijk op of bij bestaande verticale elementen (hoge gebouwen, hoogspanningsmasten en dergelijke) worden geplaatst. Voorts moeten aanbieders zo veel en zo onopval-lend mogelijk gebruikmaken van elkaars opstelpunten. Verder moet worden voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan een waardevol bebouwings- en land-schapsbeeld. Uitgangspunt is een maximale hoogte van de antenne van 40 m. Plaatsing van antennes is in principe niet toegestaan binnen de Ecologische Hoofdstructuur, in natuurgebieden en in grootschalige open gebieden.

8.3

Wegen

Autowegen

HUIDIGE SITUATIE Het plangebied wordt van noord naar zuid doorsneden door de rijksweg A28 (Lankhorst - Nieuwleusen). Over deze weg vindt vervoer van gevaarlijke stof-fen plaats. Ten zuiden van het plangebied ligt de N377. Over het wegvlak (Has-selt - A28), vindt eveneens vervoer van gevaarlijke stoffen plaats. In paragraaf 9.4 wordt nader op het externe veiligheidsrisico ingegaan.

Spoorweg

Door het plangebied loopt, van noord naar zuid, de spoorlijn Zwolle - Meppel.

Waterwegen

Waterwegen vormen ook een belangrijk onderdeel in een plangebied. In het plangebied is een hoofdvaarweg aanwezig, het Meppelerdiep. Hoofdvaarwegen vervullen een belangrijke functie in het transport over water.

BELEID Voor het landelijke gebied geldt het beleid dat de stedelijke centra veilig be-reikbaar dienen te zijn. Categorisering van het wegennet is het middel om een heldere (en dus veilige) structuur voor de gebruiker te realiseren. De gekozen

hoofdstructuur van hoofdwegen en ontsluitende wegen is gestoeld op de behoefte vanuit economische kernzones en stedelijke gebieden. De invulling en vormgeving van het wegennetwerk is maatwerk.

Het provinciaal beleid geeft aan dat het belang van het oppervlaktewater voor de scheepvaart zwaarwegend is en dient te worden veiliggesteld, qua waterdiepte, breedte en omvang van kunstwerken/sluizen. Er zijn geen beperkingen buiten de watergang.

8.4

Zandwinning

In het plangebied bevinden zich de voormalige zandwinning Kerkenland en de bestaande zandwinning aan de Hooijdijk.

HUIDIGE SITUATIE

Op de kaart van de omgevingsvisie wordt de zandwinningslocatie aangegeven als 'zandwinningszone', bestaande zandwinningslocatie en 'nieuwe zandwinningslocatie'. Voor de bestaande zandwinning zijn plannen om deze uit te breiden. De provincie geeft in haar omgevingsvisie aan dat er ontwikkelingsmogelijkheden zijn aan de Hooijdijk.

BELEID

8.5

Defensie

In het plangebied ligt een munitiemagazijncomplex van defensie. Op de verbeelding zijn rondom het munitiemagazijncomplex ABC contouren opgenomen.

HUIDIGE SITUATIE

In het in 1981 gepubliceerde deel a van het Structuurschema Militaire Terreinen (SMT) is globaal het te voeren veiligheidsbeleid rond munitiecomplexen aangegeven. Onderscheiden worden drie veiligheidszones, waarbinnen voor activiteiten en/of objecten bepaalde beperkingen gelden. Binnen de drie veiligheidszones gelden de volgende beperkingen:

BELEID

A-zone: Dit is de kleinste zone, die direct om het complex is gelegen. Binnen de A-zone mogen zich geen bebouwing, openbare wegen, spoorwegen of druk bevaren waterwegen bevinden. Evenmin mogen zich hier parkeerterreinen bevinden, terwijl ook recreatie binnen deze zone niet is toegestaan. Agrarisch grondgebruik is mogelijk, mits zich slechts incidenteel personen in deze zone ophouden.

B-zone: Deze zone ligt om de A-zone. De straal hiervan is ongeveer 1,5 x zo groot als die van de A-zone. Binnen de B-zone is geen bebouwing toegestaan, waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals woonhuizen, winkels, kantoren, fabrieken, cafés en dergelijke. Wegen met beperkt verkeer zijn toegestaan, evenals beperkte dagrecreatie, doch sportvelden, zwembaden,

kampeerterreinen, caravanparken, jachthavens en dergelijke zijn niet toegestaan.

C-zone: Deze zone ligt om de B-zone, waarbij de straal ongeveer 2 x de straal van de B-zone is. De restrictie die binnen deze zone geldt, betreft gebouwen met vlies- of gordijngewelconstructies en voorts gebouwen met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt.

In het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de bestaande situatie van het munitiemagazijncomplex. Binnen de bestemming 'Maatschappelijk - Defensie' is één bedrijfswoning toegestaan.

8.6

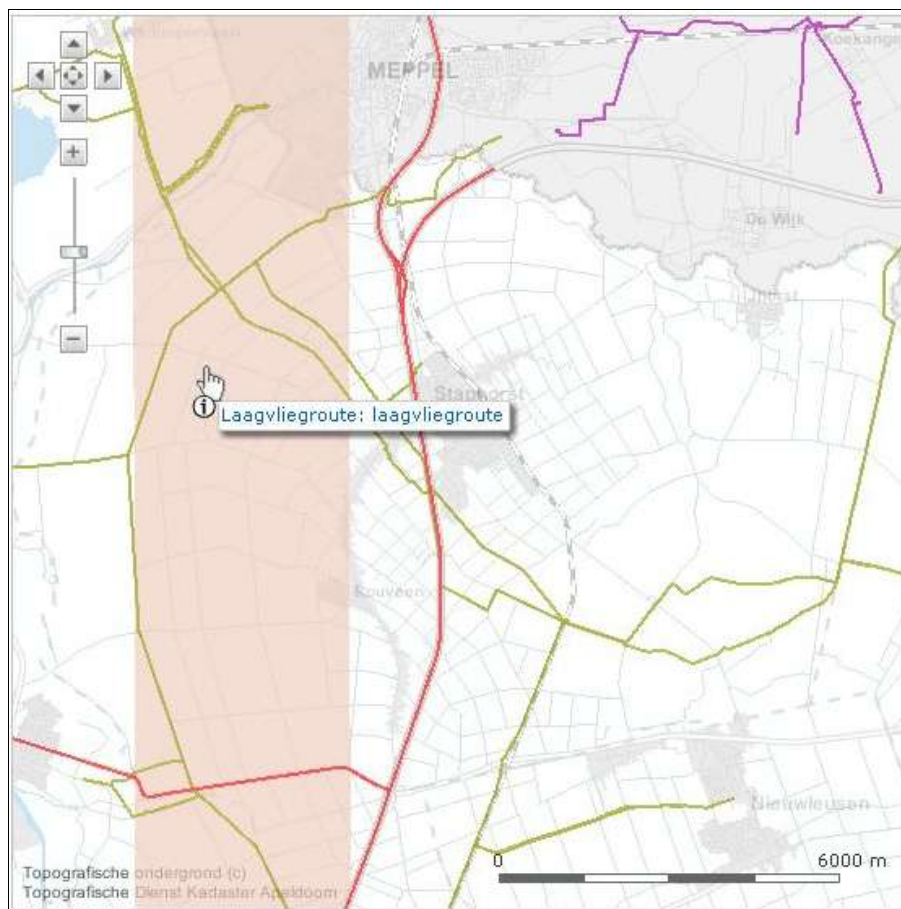
Windturbines

HUDIGE SITUATIE	Op dit moment zijn er drie windturbines in Staphorst (Lichtmis) De windturbines leveren een totaal vermogen van circa 6MV (megawatt).
BELEID	De omgevingsvisie geeft een aantal gebieden aan waar windparken kunnen komen. In het plangebied ligt een kansrijk zoekgebied ten zuiden van het dorp Staphorst. In de verordening is het principe van verplichte clustering vastgelegd. In de groene omgeving zijn windturbines alleen toegestaan in de vorm van een windpark. Een windpark bestaat uit minmaal vier windturbines. Uitzondering op dit principe van clustering wordt gemaakt voor windturbines met een maximale tiphoogte van 25 m. De invloed van deze kleine molens op de omgeving is namelijk relatief gering.

8.7

Laagvliegroute

HUDIGE SITUATIE	Ten westen van het plangebied ligt een laagvliegroute van het ministerie van defensie. De laagvliegroute wordt op de navolgende kaart aangegeven.
BELEID	In de omgevingsvisie is geen specifiek beleid opgenomen voor de laagvliegroute.



Bron: Omgevingsvisie Overijssel

M i l i e u h y g i ë n e



9.1

Algemeen

Wat betreft de ruimtelijke ordening en de milieuregelgeving is in ons land sprake van een tweesporenbeleid, welke beide hun eigen wettelijke kaders hebben (de Wet ruimtelijke ordening en de Wet milieubeheer).

In het kader van het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang om duidelijkheid te scheppen wat betreft de regelgeving (dubbele regelingen moeten worden voorkomen). De regelgeving in het bestemmingsplan zal zich dan ook moeten toespitsen op de ruimtelijke aspecten van de milieuwetgeving. Waar dat nodig is, wordt bij afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden ook getoetst aan de milieuhygiënische consequenties van de ingreep.

9.2

Landbouw

Ammoniak

De Wet ammoniak en veehouderij (8 mei 2002) heeft tot doel om de zeer kwetsbare gebieden extra te beschermen tegen de nadelige gevolgen van de emissie van ammoniak uit de veehouderijen. Dit gebeurt middels een bufferzone van 250 m rond deze gebieden. Provinciale Staten dienen de bedoelde zeer kwetsbare gebieden aan te wijzen. Volgend uit artikel 2 van de op 17 februari 2007 gepubliceerde gedeeltelijk gewijzigde Wet ammoniak en veehouderij, komen daarvoor uitsluitend in aanmerking voor verzuring van gevoelige gebieden (of delen daarvan) die zijn gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur. De genoemde wijziging omvat tevens een inperking van de te beschermen natuurgebieden, de mogelijkheid voor interne saldering en de mogelijkheden voor uitbreiding tot 340 stuks melkrundvee inclusief stuks jongvee.

ACHTERGROND

De Wet ammoniak en veehouderij is een bijzondere wet ten opzichte van de Wet milieubeheer. Bij oprichting of verandering van een veehouderij bepaalt namelijk niet de Wet milieubeheer, maar de Wet ammoniak en veehouderij in welke situaties een milieuvergunning als gevolg van de ammoniakemissie uit de tot de veehouderij behorende dierenverblijven kan worden verleend of moet worden geweigerd.

De Wet ammoniak en veehouderij bevat bijzondere regels voor de beoordeling van de gevolgen van ammoniakemissie van veehouderijen bij de verlening van milieuvergunningen. Samen met de emissie-eisen die op grond van de Wet milieubeheer aan de huisvesting van dieren zullen worden gesteld, vormt de Wet ammoniak en veehouderij het wettelijke instrumentarium voor het aspect ammoniak. Door middel van deze regelgeving wordt de ammoniakemissie uit alle typen agrarische bedrijven geregeld.

VERTALING

Een gebied ten oosten van Staphorst en ten zuiden IJhorst (Boswachterij Staphorst) en een klein gebied in de Olde Maten - Veerslootslanden (gelegen tussen de wegen Scholenland, Matenweg en Afschuttingsweg) is in de omgevingsvisie aangegeven als zeer kwetsbaar voor verzuring gevoelig gebied. Zeer kwetsbare natuur wordt beschermd tegen neerslag van ammoniak door de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). Op grond van die wet hebben Provinciale Staten gebieden aangewezen die als zeer kwetsbaar worden aangemerkt. Bij de aanwijzing van deze gebieden hebben de volgende aspecten een rol gespeeld: (1) de gevoeligheid voor de effecten van ammoniak, (2) de aanwezige natuurwaarden, (3) de ecologische samenhang, (4) de grootte van het voor verzuring gevoelige gebied en (5) de gevolgen van de aanwijzing voor bestaande veehouderijen. De bepalingen uit de Wet ammoniak en veehouderij moeten worden betrokken bij de beslissing over een aanvraag van een (uitbreiding van) een milieuvergunning in het kader van de Wet milieubeheer. Het toepassen van de ammoniakregelgeving vindt dan ook plaats binnen het milieuspoor. Eventuele ontwikkelingen in de zone van 250 m rond de voor verzuring gevoelige gebieden worden dan ook via de milieuregelgeving geregeld. Het bestemmingsplan heeft hierin geen taak. Om deze reden is ook afgezien van het in de verbeelding aangeven van de voor verzuring gevoelige delen van de Ecologische Hoofdstructuur en de daarbij behorende zones van 250 m.

Stank

ACHTERGROND

Op 1 januari 2007 trad de Wet geurhinder en veehouderij in werking. Deze nieuwe wet bevat het exclusieve toetsingskader voor geurhinder uit tot veehouderijen behorende diervverblijven. De Wet geurhinder en veehouderij maakt onderscheid tussen maximaal toegestane geurbelasting binnen en buiten de bebouwde kom en concentratie- en niet-concentratiegebieden (in de zin van de Meststoffenwet). Concreet betekent dit dat in dorpskernen en in gebieden waar weinig veehouderij is te vinden, de minste stankoverlast is toegestaan.

De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt dat uitsluitend gebouwen geurgevoelig zijn. Kijkend naar bijvoorbeeld campings en golfterreinen zijn daarmee uitsluitend de (club)gebouwen geurgevoelig.

Door middel van deze wet wordt de toegestane geurbelasting op geurgevoelige objecten vanuit dierenverblijven geregeld. De Wet geurhinder en veehouderij maakt geen nader onderscheid tussen verschillende typen agrarische bedrijven. Zowel grondgebonden agrarische bedrijven, als meer of minder intensieve veehouderijen vallen wat betreft geurhinder onder deze wet. De Wet geurhin-

der en veehouderij regelt ook op welke wijze wordt omgegaan met (voormalige) agrarische bedrijfswoningen. Na beëindiging van het agrarische bedrijf krijgt de voormalige bedrijfswoning in de huidige situatie 'automatisch' de status van burgerwoning. Onder de Wet geurhinder en veehouderij wordt aan huidige en voormalige bedrijfswoningen van veehouderijen (peildatum beëindiging agrarisch bedrijf 19 maart 2000) een lichte bescherming tegen geurhinder uit dierverblijven toegekend.

Belangrijk onderdeel van de wet is de gemeentelijke mogelijkheid om eigen geurbeleid te ontwikkelen. Afhankelijk van de doelstellingen met een bepaald gebied, of ter oplossing van knelpunten, kunnen normen naar boven of beneden worden gevarieerd.

Zoals hiervoor aangegeven, biedt de Wet geurhinder en veehouderij de gemeente de mogelijkheid in het vormgeven van een eigen geurbeleid. Dit kan los van het bestemmingsplan Buitengebied plaatsvinden. De gemeente Staphorst heeft een 'Geurgebiedsvisie Gemeente Staphorst, gebiedsgericht geurbeleid in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij.'

VERTALING

De gemeente Staphorst heeft op 27 oktober 2009 de Geurgebiedsvisie en de Geurverordening vastgesteld. De Wet geurhinder en veehouderij biedt gemeenten de mogelijkheid om hun eigen geurbeleid te voeren. De gemeente kan andere waarden voor geurbelasting of afstanden vaststellen in een gemeentelijke verordening, die de wettelijke waarden en afstanden uit de artikelen 3 en 4 van de Wet geurhinder en veehouderij vervangen. De 'nieuwe waarden' worden toegepast bij vergunningverlening op grond van de Wet milieubeheer.

GEURGEBIEDSVISIE GEMEENTE STAPHORST

In de 'Geurgebiedsvisie Gemeente Staphorst wordt aangegeven dat het aanpassen van de wettelijke norm voor geurbelasting niet noodzakelijk wordt geacht omdat:

- de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen niet belemmerd worden;
- het voor 'De Streek' nauwelijks extra mogelijkheden biedt voor functieveranderingen;
- er voldoende 'geurruimte' is aan de 'te ontwikkelen agrarische linten'.

In de bestemming Wonen - 1 is een afwijking van de bouwregels opgenomen. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het realiseren/de bouw van meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw (woningsplitsing) toe te staan, met dien verstande dat onder andere de inhoud van iedere woning niet minder dan 500 m³ bedraagt, het totaal aantal woningen in een bestaand hoofdgebouw maximaal drie bedraagt. De overige voorwaarden zijn opgenomen in de regels.

Milieuzones

ACHTERGROND

De laatste jaren is de afstand, die aangehouden dient te worden tussen landbouwbedrijven en geurgevoelige functies, voor de landbouw steeds problematischer geworden. Dit komt voort uit strengere afstandsnormen (welke strikter worden gehanteerd) en een toename van het aantal woningen in het buitengebied. De uitbreidingsruimte van de overblijvende agrarische bedrijven wordt door deze ontwikkelingen steeds verder beperkt.

Milieuzonering zorgt voor voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Om enig inzicht te krijgen in de mogelijke overlast van de bedrijven in de omgeving ten opzichte van gevoelige functies, is dit gerelateerd aan de gewenste afstand tussen bedrijf/instelling en woningen weergegeven, zoals die is opgenomen in de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering': De richtafstanden tot agrarische bedrijven variëren van 30 m tot 200 m, afhankelijk van het type agrarische bedrijf (30 m voor akkerbouw, 100 m voor rundvee en 200 m voor varkens of pluimvee). Op basis van milieu-regelgeving worden de agrarische bedrijven gereguleerd, zodat milieuhinder wordt beperkt.

VERTALING

De exacte zone rond een agrarisch bedrijf verschilt van bedrijf tot bedrijf, zeker ingeval van intensieve veehouderijen. Op deze plaats kan dan ook geen eenduidige categorisering worden gegeven. De zone van het betreffende agrarische bedrijf is vastgelegd in de milieuvergunning of melding. In het bestemmingsplan zal (bijvoorbeeld in het kader van een groot aantal afwijkings- en wijzigingsbepalingen) rekening moeten worden gehouden met de milieuzones. Het Besluit landbouw milieubeheer bevat regels omtrent aan te houden afstanden.

Dierenwelzijn

ACHTERGROND

In 1992 is de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren in werking getreden. In deze wet is de mogelijkheid geopend om per diertak aparte regels in een Algemene Maatregel van Bestuur te stellen over onder meer de minimale grootte van dierenverblijven. Dit heeft in de loop der jaren geresulteerd in onder meer het Varkensbesluit, het Besluit huisvesting legkippen en het Kalverenbesluit. Deze besluiten worden thans gedeeltelijk herzien. Voor de beoordeling van uitbreiding van bestaande bedrijven geven deze besluiten een handvat wat betreft de minimale ruimte voor dierplaatsen.

VERTALING

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen, zodat wanneer de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren dit vereist, in ruimtelijk opzicht kan worden voldaan aan de nieuwe bepalingen.

9.3

Geluidzones

Wet geluidhinder: zones rond industrieterreinen

In hoofdstuk V van de Wet geluidhinder zijn voorschriften opgenomen waarmee wordt voorzien in de vaststelling van geluidzones rond industrieterreinen. In een bijlage bij het Inrichtingen- en vergunningenbesluit, behorende bij de Wet milieubeheer, zijn categorieën opgenomen die dienen ten behoeve van de uitvoering van hoofdstuk V, artikel 41 van de Wet geluidhinder.

Binnen het plangebied ligt één inrichting waarvoor een geluidzonering aan de orde is, de asfaltfabriek aan de noordzijde van het Meppelerdiep. Daarnaast overlapt de zone van het industrieterrein Oevers van de gemeente Meppel het noordoosten van het plangebied. De zone is in de verbeelding aangegeven.

In het bestemmingsplan is met de zonering rond die terreinen rekening gehouden. Binnen de zone mogen geen geluidsgevoelige gebouwen gerealiseerd worden. Daarbij is uitgegaan van het K.B. van 15 juni 1993 betreffende de zonering om het industrieterrein.

Wet geluidhinder: zones langs wegen en spoorwegen

In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen zones. In buitenstedelijk gebied voor wegen bestaande uit drie of vier rijstroken geldt een zone van 400 m en voor wegen bestaande uit één of twee rijstroken geldt een zone van 250 m, gemeten vanuit de as van de weg. Uitzondering hierop vormen die wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en die wegen die zijn aangeduid als woonerf. Indien binnen deze zone geluidsgevoelige bebouwing wordt gerealiseerd, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden.

Indien en voor zover gronden zijn gelegen binnen een zone van:

- 250 m ter weersijzen van een weg met een of twee rijstroken;
- 400 m ter weerszijde van een weg met drie of vier rijstroken;

mogen toegelaten geluidsgevoelige functies uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Ook hoofdstuk 7 (Zones langs spoor-, tram- en metrowegen) van de Wet geluidhinder is van belang. De spoorlijn Zwolle - Meppel kent een zone van 500 m. Indien en voor zover gronden zijn gelegen binnen een zone van 500 m van de spoorlijn mogen toegelaten geluidgevoelige functies uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde.

9.4

Externe veiligheid

Inrichtingen

ALGEMEEN

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking getreden. Dit besluit richt zich primair op inrichtingen als bedoeld in de Wet milieubeheer. Deze inrichtingen brengen risico's met zich mee voor de in de omgeving gelegen risicogevoelige objecten. Het besluit onderscheidt twee categorieën risicogevoelige objecten, namelijk kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (Bevi artikel 1, lid 1, sub b en l). Dit onderscheid is gebaseerd op maatschappelijke opvattingen over de groepen mensen die in het bijzonder moeten worden beschermd en op gegevens als het aantal personen en de verblijfstijd van groepen mensen. Het besluit geeft waarden voor het risico dat toelaatbaar wordt geacht voor deze objecten. Hierbij worden twee vormen van risico onderscheiden.

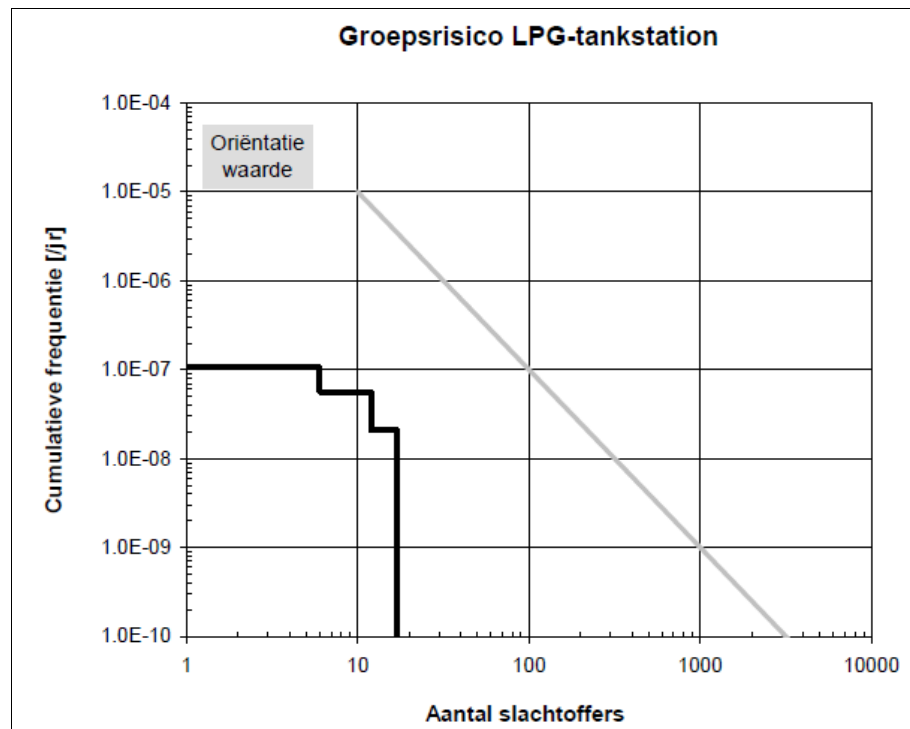
Allereerst het plaatsgebonden risico. Het plaatsgebonden risico is een maat voor het overlijdensrisico op een bepaalde plaats waarbij het niet van belang is of op die plaats daadwerkelijk een persoon aanwezig is. In het besluit is het plaatsgebonden risico gedefinieerd als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats in de omgeving van een inrichting zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongevoerd voorval met een gevaarlijke stof.

Ten tweede kent het besluit het zogenaamde groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat een groep mensen in minimaal een bepaalde omvang slachtoffer wordt van een ongeval. In het besluit wordt dit gedefinieerd als de (cumulatieve) kansen dat ten minste 10, 100 of 1.000 personen overlijden als direct gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van de inrichting en van één ongeval in die inrichting, waarbij gevaarlijke stoffen zijn betrokken. Het groepsrisico moet worden bepaald binnen het invloedsgebied van de inrichting. Voor het groepsrisico gelden, anders dan voor het plaatsgebonden risico, geen grenswaarden, maar slechts oriënterende waarden. Het gaat om een maatschappelijke verantwoordingsplicht aan de hand van het risico. Ten aanzien hiervan moet een belangenafweging plaatsvinden. De wijze waarop met het groepsrisico moet worden omgegaan, blijkt uit de Regeling externe veiligheid inrichtingen en de beschikbare 'Handreiking Groepsrisico'.

Op 13-02-2009 is het gewijzigde Bevi in werking getreden. Deze wijzigingen betreffen een uitbreiding van de lijst met (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle inrichtingen. De Wet ruimtelijke ordening is in het Bevi doorgevoerd.

ONDERZOEK

Om te bepalen of er in het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, is de risicokaart van de provincie Overijssel geraadpleegd. In het plangebied bevinden zich geen Bevi-inrichtingen. Het Shell tankstation aan de Rijksweg



Uit de berekening blijkt dat het groepsrisico onder de oriëntatiewaarde ligt (zie vorenstaande afbeelding).

Tankstation 'De Esch'

Het tankstation zelf is buiten het plangebied gelegen en heeft een doorzet van minder dan 1.000 m³. De Plaatsgebonden risicocontouren van het reservoir en vulpunt liggen binnen het plangebied. De plaatsgebonden risicocontour van de afleverzuil valt buiten het plangebied. Een deel van het invloedsgebied (150 m) van het vulpunt en van het reservoir liggen over het plangebied (gele respectievelijk groene lijn op onderstaande afbeelding. De rode lijn geeft de grens van het plangebied weer). Binnen de zones van het plaatsgebonden risico zijn uitsluitend bedrijfswoningen en werkplaatsen die onderdeel uitmaken van de inrichting aanwezig (buiten het plangebied). Als zodanig worden die niet als (beperkt) kwetsbare objecten beschouwd, zodat het plaatsgebonden risico geen probleem oplevert.

Binnen het invloedsgebied van de inrichting bevinden zich binnen het plangebied geen kwetsbare objecten. Buiten het plangebied is dit wel het geval. In de dagsituatie zijn 14,4 personen aanwezig (binnen de contour van het vulpunt) en anderzijds 6,0 (binnen de contour van de opslagtank) en in de nachtsituatie respectievelijk 28,8 personen en 12,0 personen. Voor meer informatie wordt verwezen naar het Bestemmingsplan Parapluregeling herziening (lpg)tankstations, gemeente Staphorst, juni 2010.

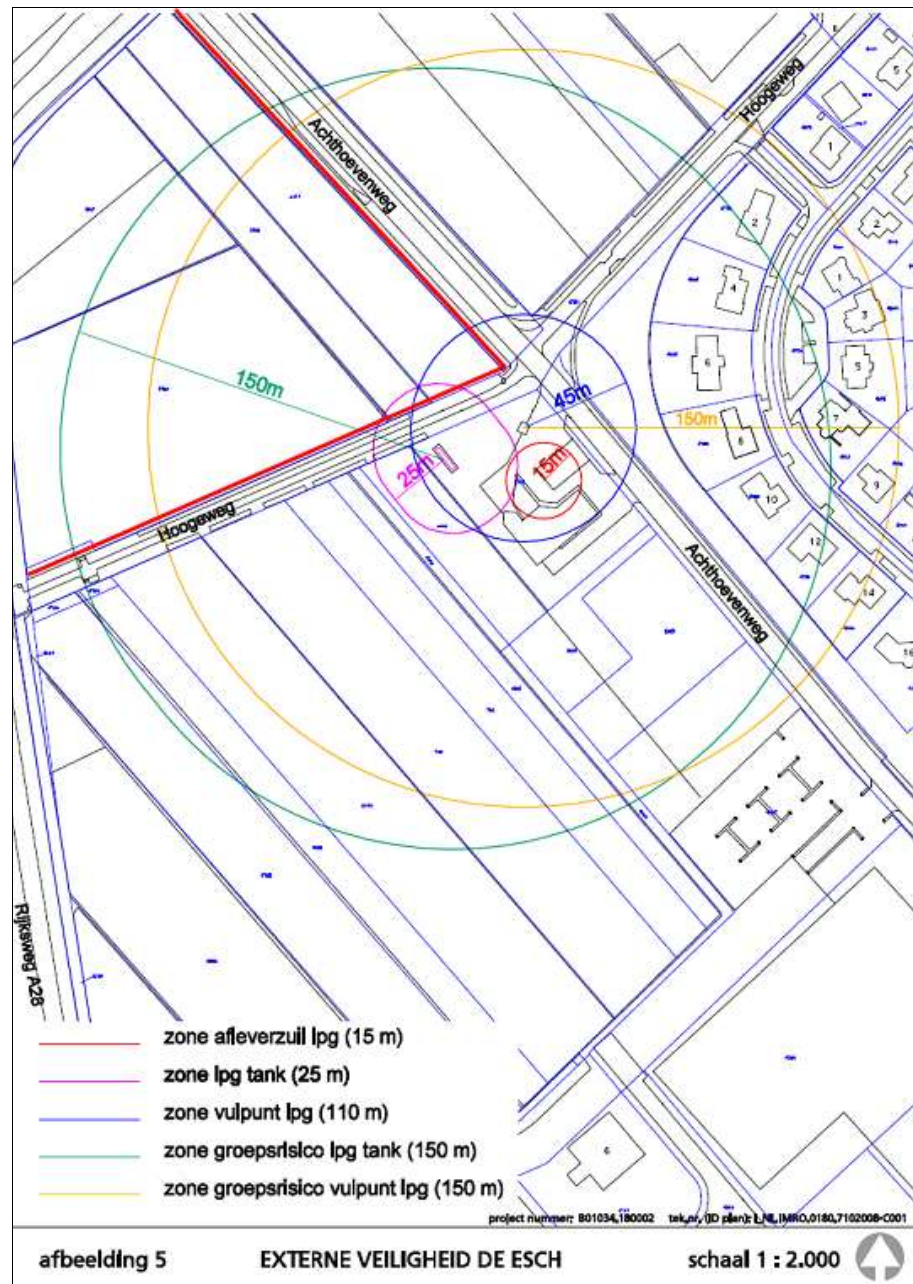
Verdere ontwikkelingen zijn binnen de contouren niet mogelijk. In het invloedsgebied zijn bestemmingsplannen vigerend. Dit zijn gedetailleerde be-

stemmingsplannen, die bij recht nauwelijks tot geen ruimte bieden voor nieuwe ontwikkelingen. De personendichtheden zijn daarmee indirect verankerd in het bestemmingsplan. Ook onderhavig bestemmingsplan laat geen nieuwe ontwikkelingen binnen het invloedsgebied of de plaatsgebondenrisicocontour toe. In de milieuvergunning is de lpg-doorzet begrensd tot 1.000 m³ per jaar.

In het Besluit lpg-tankstations milieubeheer zijn voorschriften opgenomen voor de exploitatie van het tankstation. De exploitant heeft hieraan te voldoen. Verder is van belang dat de lpg-branche tegenwoordig een verbeterde vulslang gebruikt. Hierdoor daalt de kans op een lek of breuk. Verder heeft de lpg-branche afgesproken om hittewerende coating aan te brengen op lpg-tankauto's. Deze coating geeft de brandweer bij een ongeluk meer tijd en meer mogelijkheden om een explosie (een zogenoemde warme 'Bleve': Boiling Liquid Expanding Vapour Explosion) te voorkomen.

Een belangrijk aspect betreft bestrijdbaarheid. Bestrijding van de direct optredende effecten is in het geval van een BLEVE niet realistisch, omdat een BLEVE zich te snel ontwikkelt. De inzet van de brandweer zal derhalve voornamelijk zijn gericht op het bestrijden van secundaire branden. Bronbestrijding ligt - indien mogelijk - in de regel in het blussen van het object dat de lpg-tankauto aanstraalt. In geval van een dreigende BLEVE kan de brandweer bij tijdige aankomst trachten de lpg-tankwagen te koelen. Zijn ze niet tijdig aanwezig, dan gaat de brandweer op afstand staan en wordt de inzet met name op de bescherming van de omgeving gericht. Om te koelen, is bluswater nodig en de bluswatervoorziening in de directe omgeving zal daar op afgestemd moeten zijn. Tevens kan een sprinklerinstallatie voor koeling zorgen. Hierdoor wordt drukopbouw in de tank, die tot een BLEVE leidt voorkomen.

Een belangrijk aspect betreft de zelfredzaamheid van de bevolking. De tijd tussen het begin van een brand en een explosie (Bleve) varieert tussen de 10 en 30 minuten. Zelfredzaamheid bij een lpg-tankstation betekent binnen 150 m vluchten en buiten 150 m vluchten en schuilen. De beschikbare tijd is dus kort en afhankelijk van het tijdstip waarop personen in de directe omgeving van het tankstation worden gewaarschuwd. In de onderhavige situatie zijn overal voldoende vluchtmogelijkheden aanwezig.



Voorts zijn er in het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig die niet onder het Bevi vallen. Deze risicovolle inrichtingen vallen onder het activiteitenbesluit of onder ministeriele regelingen. Het betreft met name propaantanks op agrarische bedrijven. Er bestaat geen wettelijke verplichting om voor dergelijke risicovolle inrichtingen het groepsrisico te verantwoorden in het bestemmingsplan. Daarnaast is er bij veel inrichtingen sprake van een behoorlijke dynamiek. De risicovolle inrichtingen worden niet (met contouren) aangegeven op de verbeelding. Mocht de gemeente willen bouwen in de nabijheid van een risicovolle inrichting, dan moet er rekening worden gehouden met de aanwezige veiligheidsafstanden en de RRGs. De risicovolle inrichtingen staan genoemd in de 'externe veiligheidsvisie, gemeente Staphorst 2007'.

De plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) van het tankstation is op de verbeelding weergegeven. In de regels is opgenomen dat vestiging van kwetsbare objecten binnen deze contour(en) is uitgesloten.

VERTALING NAAR HET
BESTEMMINGSPLAN

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Het onderwerp vervoer van gevaarlijke stoffen wordt onderverdeeld in drie categorieën, te weten: wegen, spoorwegen en hoofdvaarwegen.

INLEIDING

Zoals bij inrichtingen het Bevi voorschriften geeft aangaande de omgang met externe veiligheid, zo geeft bij vervoer van gevaarlijke stoffen de circulaire 'Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen' deze voorschriften. Deze circulaire sluit aan op de voorschriften die gelden voor inrichtingen. Net als bij het Bevi gelden bij transportroutes de afstanden van het plaatsgebonden risico als grens- en richtwaarde (in sommige gevallen echter op een iets andere manier dan bij het Bevi). Daarnaast geldt ook bij transport de oriënterende waarde als indicatiemiddel van het groepsrisico.

Het Rijk is op dit moment bezig met het opstellen van nieuwe wetgeving rond transportroutes; het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev). Deze wetgeving met het daarbij behorende Basisnetten wegen, spoor en water gaat de huidige Circulaire rnvgs vervangen en treedt naar verwachting in 2013 in werking. In het navolgende onderzoek zijn reeds de bepalingen uit de nieuwe documenten in acht gehouden.

Binnen de gemeente vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats via de weg, het spoor, het water en via buisleidingen.

ONDERZOEK

Wegen

In het plangebied zijn enkele doorgaande routes (weg) voor vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig. Het betreft hier het vervoer van gevaarlijke stoffen over de Rijksweg A28, de N377 (wegvlak Hasselt - A28), welke ten zuiden van het plangebied ligt en een gedeelte van de A32, welke ten noorden van het plangebied ligt.

Met het oog op de nieuwe wetgeving heeft de weg, wegvlak O111 A28 knp. Lankhorst - afrit 22 Nieuwleusen, een veiligheidszone (PR-contour) van 18 m. De veiligheidszone is een zone langs de weg waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten zijn hier alleen in uitzonderingsgevallen toegestaan (zie hiervoor de regelgeving in het Btev). De PR-contour van 18 m ligt binnen de bestemming Verkeer. Doordat de PR-contour in de bestemming Verkeer ligt, is hiervoor geen veiligheidszone opgenomen op de verbeelding. Binnen de bestemming Verkeer is het niet mogelijk om nieuwe kwetsbare objecten op te richten.

Aan weerszijden van de weg ligt een PAG van 30 m. Mocht de gemeente nieuwe kwetsbare objecten willen bouwen in een PAG, dan moet er rekening wor-

den gehouden met de effecten van een plasbrand. In het (concept) Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen. Het eindrapport Basisnet Weg (wegvak 0111) geeft aan dat het groepsrisico niet groter is dan 0,1 keer de oriënterende waarde.

Ten aanzien van de A32 wordt opgemerkt dat het wegvlak (A32: afrit 4 (Havelte) - Knp. Lankhorst) geen PR-contour (veiligheidszone) en plasbrandaandachtsgebied heeft. Het groepsrisico bedraagt minder dan 0,1 keer de oriënterende waarde.

De genoemde transportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen hebben een buffer van 200 m aan weerszijden van de tracés. Mocht de gemeente willen bouwen in deze bufferzone dan moet hiermee rekening worden gehouden. Rekening houden met de effecten, bestaat uit een verantwoording van de keuze om in dat gebied te gaan bouwen.

Hoofdvaarwegen en spoorwegen

In het noord westen van het plangebied ligt het Meppelerdiep.

Het Basisnet Water kent geen externe veiligheidsknelpunten nu en in de toekomst met een tijdshorizon van 2030. Het Basisnet Water dient vooral om knelpunten in de verre toekomst te voorkomen en de veiligheidsambitie van het basisnet vorm te geven. Het Meppelerdiep wordt aangegeven als een minder belangrijke vaarweg. Dit betekent dat er geen beperking is van het plaatsgebonden risico, er geen PAG gebied aanwezig is en geen groepsrisicoverantwoording geldt voor ruimtelijke ontwikkelingen.

De spoorlijn Zwolle - Meppel doorkruist het plangebied van noord naar zuid. Ten aanzien van het transport over het spoor wordt opgemerkt dat de PR-contour minder dan 9 m bedraagt en daarmee op het spoor ligt (geen belemmering legt op de omgeving). Ook de oriënterende waarde van het groepsrisico wordt langs de spoorlijn niet overschreden.

Aan weerszijden van het spoor ligt wel een plasbrandaandachtsgebied (PAG) van 30 m. Mocht de gemeente nieuwe kwetsbare objecten willen bouwen in een PAG dan moet er rekening worden gehouden met de effecten van een plasbrand. In het (concept) Btev is beschreven aan welke voorwaarden het bouwen in een PAG moet voldoen.

In verband met het vervoer van gevaarlijke stoffen geeft de signaleringskaart externe veiligheid van de gemeente aan het Meppelerdiep en het spoor een buffer van 200 m aan weerszijden van de tracés. Mocht de gemeente willen bouwen in deze bufferzone dan moet hiermee rekening worden gehouden. Rekening houden met de effecten, bestaat uit een verantwoording van de keuze om in dat gebied te gaan bouwen.

De veiligheidszones van de (vaar-, spoor-)wegen (PR-contouren) vallen niet buiten de bestemming van de (spoor-, vaar-)wegen en behoeven daarmee geen specifieke regeling in dit bestemmingsplan.

VERTALING

Ten aanzien het plasbrandaandachtsgebied wordt opgemerkt dat een nadere verantwoording van ontwikkelingen (realisatie kwetsbare objecten) binnen deze zone benodigd is. Vanwege het feit dat dit een nadere afweging betreft en geen harde norm is voor deze gebieden geen specifieke regeling opgenomen.

Het invloedsgebied van het groepsrisico is niet voorzien van een planologische regeling, omdat dit eveneens geen harde norm betreft. Ontwikkelingen in het invloedsgebied van wegen, onder meer oprichting van woningen en andere (beperkt) kwetsbare bebouwing, dienen te worden getoetst aan het groepsrisico. In het kader van het voorliggende bestemmingsplan is deze toets achterwege gelaten, omdat het plan geen directe ontwikkelingen mogelijk maakt waarbij de personendichtheid toeneemt (het plan is overwegend conserverend van aard).

Buisleidingen

Op 01-01-2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

INLEIDING

In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaire van werd uitgegaan, dienen nu de belemmerende strook, de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Naast de onlangs in werking getreden nieuwe regelgeving ten aanzien van buisleidingen is het Ministerie van Infrastructuur en Milieu bezig met het opstellen van de Structuurvisie buisleidingen. Deze bevat een langetermijnvisie op het buisleidingtransport van gevaarlijke stoffen (gas, olie, chemicaliën en CO₂), zoals de reservering van ruimte voor toekomstige buisleidingen. Het Ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft een conceptvisiekaart ontwikkeld met de hoofdverbindingen die van nationaal belang zijn.

De risicokaart van de provincie Overijssel geeft ook de ligging van leidingen weer waardoor gevaarlijke stoffen worden getransporteerd. In het plangebied liggen meerdere leidingen. In onderstaand overzicht worden deze leidingen weergegeven, inclusief de aan te houden afstanden.

ONDERZOEK

Code	Diameter (inch)	Druk (bar)	Bebouwings afstand in meters	1% letaliteit (groepsrisico) in meters
N-500-10-KR	8	40	4	95
N-500-16-KR	4	40	4	45
N-500-60-KR	6	40	4	70
N-520-15-KR	8	40	4	95
N-550-40-KR	8	40	4	95
N-550-41-KR	4	40	4	45
N-550-30-KR	12	40	4	140
N-500-62-KR	6	40	4	70
N-550-32-KR	12	50	4	170
N-526-10-KR	12	40	4	140
N-550-50-KR	16	50	4	210
N-500-28-KR	6	40	4	70

CONCLUSIE In de plangebied is onderzoek uitgevoerd¹ naar mogelijke knelpunten van het plaatsgebonden risico van ondergrondse aardgastransportleidingen van de Gasunie. In het plangebied zijn meerdere plaatsgebonden risicocontouren van aardgasleidingen aanwezig. Hierbij is vastgesteld dat er een knelpunt (aanwezige kwetsbare objecten binnen deze risicocontouren) aanwezig is bij het dorp Punthorst.

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) geeft aan dat er rond gas-transportleidingen een bebouwingsvrije zone van 5 m moet worden opgenomen. In de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) is in afwijking hiervan opgenomen dat voor buisleidingen voor aardgas met een druk tussen 1.600 en 4.000 kPa een bebouwingsvrije zone van ten minste 4 m geldt. Alle leidingen binnen het bestemmingsplan voldoen hieraan, zodat in de verbeelding dan ook een zone van 4 m aan weerszijden van de leiding, gemeten vanuit het hart van de leiding, is opgenomen. Bij nieuwe ontwikkelingen in het invloedsgebied van de leidingen, waarbij de personendichtheid in redelijke mate toeneemt, dient een toets aan groepsrisico plaats te vinden.

Explosievenopslag

Aan de Veldhuisweg in IJhorst is een explosievenopslag van de NAM. Deze opslaglocatie bestaat uit 12 kisten in de grond, elk op minimaal 3 m van elkaar. Negen kisten hebben elk maximaal 360 kg Trotyl (klasse 1.1D) en drie kisten elk maximaal 1.000 ontstekers (UN nr. 0255, klasse 1,4B).

Op verzoek van de NAM zijn de risico's onderzocht van de explosievenopslag voor personen in de nabije omgeving van de opslaglocatie. Daartoe is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) uitgevoerd.

¹ De risico inventarisatie is uitgevoerd door Probst Milieuvdies.

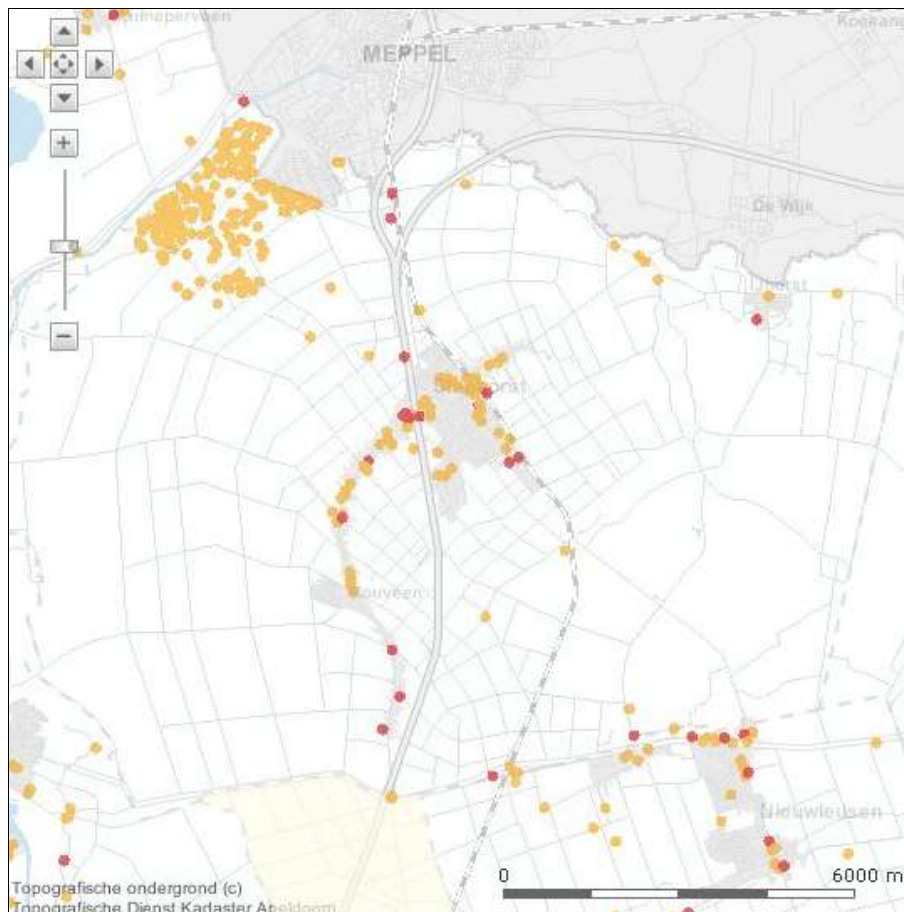
De resultaten van de berekening van het Plaatsgebonden Risico geven aan dat er zich geen objecten bevinden binnen de 10^{-5} - en $1 \cdot 10^{-6}$ -risicocontouren. Ten aanzien van het berekende groepsrisico (GR) is vastgesteld dat dit de oriënterende waarde niet overschrijdt. De conclusie van de risico analyse geeft aan dat de risico's ten gevolge van een accidentele explosie in de opslaglocatie beperkt zijn².

9.5

Bodemverontreiniging

Binnen het hele plangebied is een grote variatie van gebruiken aanwezig, waaronder landbouw, bouwgrond, recreatie, wonen, werken, wegen et cetera. In de Omgevingsvisie Overijssel is een visie op de ondergrond opgenomen. De provincie wil in 2030 de aanwezige bodemverontreiniging beheersbaar gemaakt hebben. Daartoe heeft de provincie de totale werkvoorraad van potentieel ernstig verontreinigde locatie in beeld gebracht. Gelet op de omvang van de werkvoorraad, is daarbinnen een prioritering aangebracht.

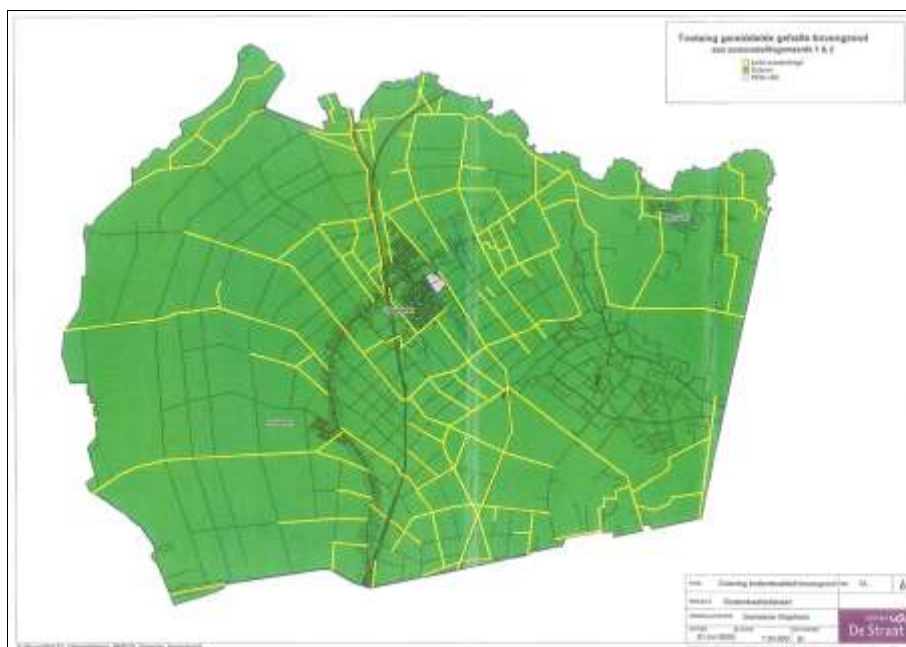
HUDIGE SITUATIE



² TNO Defensie en Veiligheid - TNO-DV3 2008 - projectnummer 032.12878 - rapport opgesteld in september 2008.

Het gaat hier om een werkvoorraad tot 2015 en een werkvoorraad tot 2030. De bodemsaneringskaart van de Omgevingsvisie Overijssel geeft aan dat er rondom Hamingen een grote hoeveelheid aanwezige bodemverontreiniging (werkvoorraad 2030) is. In het plangebied liggen nog enkele locaties welke vallen onder de werkvoorraad van 2030 en drie locaties welke vallen onder de werkvoorraad van 2015.

De gemeente Staphorst heeft een bodembeheerplan en een bodemkwaliteitskaart. In de bodemkwaliteitskaart zijn voor de boven- en ondergrond de zones met vergelijkbare bodemkwaliteit aangegeven. In totaal zijn er voor de bovengrond vijf bodemkwaliteitszones onderscheiden waarvoor de bodemkwaliteit gekarakteriseerd is. De bodemkwaliteitszone 'Wegbermen van verharde wegen met asfalt' is licht verontreinigd is De bodemkwaliteitszone 'Buitengebied' is op basis van de toetsing schoon.



OVERWEGING

Op basis van de huidige situatie, het gebruik en de historische informatie, kan worden geconcludeerd dat er op bepaalde locaties (lichte) bodemverontreinigingen te verwachten zijn die een belemmering kunnen gaan vormen voor mogelijke ontwikkelingen. Alvorens de ontwikkeling kan worden gerealiseerd, zal mogelijk vooraf een onderzoek (historisch onderzoek, locatieonderzoek, verkennend onderzoek en eventueel een nader onderzoek en saneringsonderzoek) plaatsvinden ter plaatse van alle geconstateerde potentiële bodemverontreinigende activiteiten. In een aantal gevallen is onderzoek voorhanden. In het vervolgonderzoek zal de beschikbare informatie worden mee gewogen of eventuele verontreinigingen voldoende in beeld zijn gebracht en of een sanering (na het volgen van de juiste procedures) dient te worden uitgevoerd. Op het perceel Druivensteinweg 2 wordt voor de bestemming Wonen - 1 de nadere aanduiding 'aantal 2' opgenomen (dubbele woning). Hiertoe is een bodemon-

derzoek uitgevoerd³. De conclusie is dat de resultaten van het onderzoek geen aanleiding tot nader onderzoek geven en geen milieuhygiënische belemmering in relatie tot de woonbestemming van het terrein zijn.

Te allen tijde dient (licht) verontreinigde bodem op een verantwoorde wijze te worden afgevoerd, dan wel (onder voorwaarden) te worden hergebruikt in werken. In alle situaties moet men streven naar een gesloten grondbalans. In die situaties waar grond gaat vrijkomen, wordt sterk aanbevolen om de kwaliteit van de vrijkomende bodem analytisch vast te stellen. Uiteraard dient het onderzoek representatief te zijn voor de hele vrijkomende partij.

9.6

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer. De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplek.

ACHTERGROND

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wet milieubeheer in werking getreden.

NSL/NIBM

Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

In de Regeling beoordeling Luchtkwaliteit 2007 worden de (nauwkeurigheids)eisen ten aanzien van metingen van de luchtverontreinigende stoffen nader uitgewerkt. Onder andere is in deze regeling de hoeveelheid fijn stof van natuurlijke oorsprong opgenomen welke mag worden afgetrokken van de gemeten of berekende fijnstofconcentraties in de lucht. Dit wordt in de praktijk ook wel de 'zeezout-aftrek' genoemd.

³ Verkennend bodemonderzoek ter plaatse van Druivensteinweg 2, Staphorst, Eco Reest BV, 6 juli 2011.

Grootschalige concentratiekaarten

Het RIVM produceert jaarlijks de Grootschalige Concentratiekaarten Nederland. Deze kaarten geven een beeld van de luchtkwaliteit in Nederland en betreffen zowel recente als toekomstige jaren. Per kilometervak worden de concentraties voor de verschillende luchtverontreinigende stoffen weergegeven waarvoor Europese regelgeving bestaat. Deze kaarten hebben een juridisch-formele status.

Uit de Grootschalige Concentratiekaarten blijkt dat het plangebied in de volgende achtergrondniveaus heeft gemeten en verwacht voor stikstof (NO_2) en fijnstof (PM_{10}).

Stikstof (NO_2):

- 14,5 en 26,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 in 2010;
- 10,1 en 14,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 in 2020;
- 8,7 en 12,4 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 in 2030.

Fijnstof (PM_{10}):

- 21,8 en 23,5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2010;
- 19,6 en 20,9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2020;
- 19,4 en 20,7 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ in 2030.

De hoogste achtergrondconcentraties voor zowel stikstof als fijnstof worden gemeten nabij de A28. Op de grootschalige concentratiekaarten is duidelijk de contour van de A28 zichtbaar.

Uit de gemeten en berekende achtergrondconcentraties blijkt dat deze ruim onder de wettelijke normen van 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (zullen) blijven. Op basis van de grootschalige concentratiekaart is te zien dat er in het plangebied sprake is van een afname van zowel stikstof en fijnstof. Het bestemmingsplan geeft ruimte voor nieuwe ontwikkelingen. Door deze ontwikkelingen wordt de grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ NO_2 of PM_{10}) niet overschreden. De ontwikkelingen kunnen als 'niet in betekende mate' worden beschouwd. De Wet milieubeheer verzet zich wat betreft het onderdeel luchtkwaliteit niet tegen de uitvoering van het bestemmingsplan.

9.7

Milieu effectrapportage

Het nieuwe bestemmingsplan buitengebied vormt het kader voor eventuele Besluit m.e.r.(beoordelings)plichtige⁴ activiteiten. Het gaat specifiek om het bieden van ontwikkelruimte voor deze agrarische bedrijven zoals de oprichting, wijziging of uitbreiding van een inrichting voor het fokken, mesten of houden van pluimvee, varkens (Besluit m.e.r, onderdeel C, categorie 14) en overige diersoorten⁵ (Besluit m.e.r., onderdeel D, categorie 14). Daarnaast zijn significant negatieve effecten op de omliggende Natura 2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten. Derhalve is een passende beoordeling opgesteld. Deze passende beoordeling maakt integraal onderdeel uit van het voor dit bestemmingsplan opgestelde PlanMER (Tauw, PlanMER bestemmingsplan buitengebied Staphorst, 29 januari 2013). De passende beoordeling zal uitsluitend geven of daadwerkelijk sprake is van significant negatieve effecten als gevolg van de ontwikkelmogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan biedt.

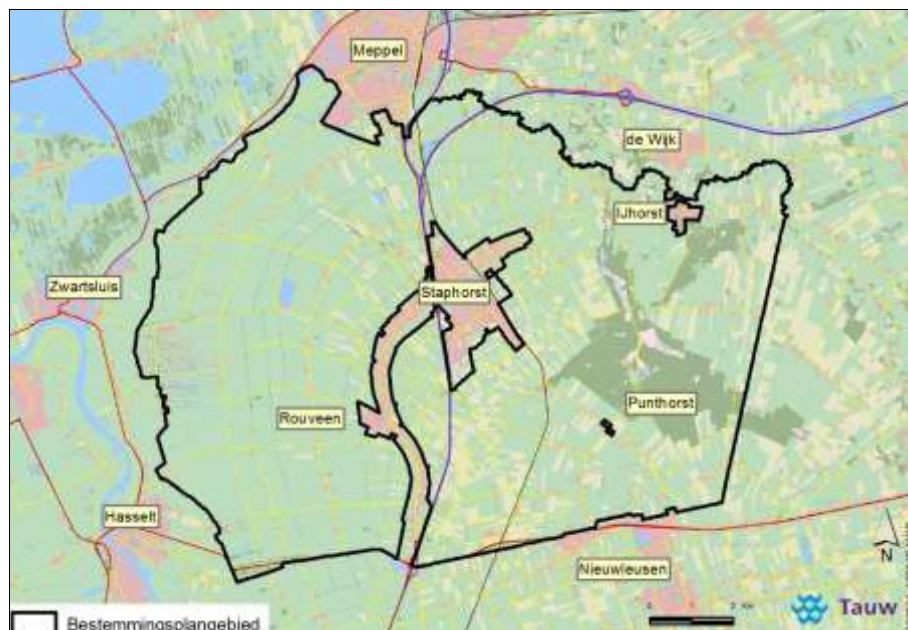
Vanwege het feit dat het bestemmingsplan mogelijk kader stellend is voor Besluit m.e.r.(beoordelings)plichtige activiteiten en omdat een passende beoordeling moet worden opgesteld, is het doorlopen van de plan m.e.r. verplicht. De belangrijkste resultaten zijn weergegeven in deze paragraaf. Voor nadere informatie wordt verwezen naar het door Tauw opgestelde PlanMER bestemmingsplan Buitengebied Staphorst, 29 januari 2013.

Het hoofddoel van het milieueffectrapport (MER) dat is opgesteld voor dit bestemmingsplan is het in beeld brengen van de milieugevolgen van de ontwikkelruimte die het voorliggende bestemmingsplan biedt, in het bijzonder de gevolgen van de emissie van stikstof op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden en de beschermende natuurmonumenten.

Hoewel de ontwikkelruimte van de agrarische bedrijven de directe aanleiding vormen voor dit milieueffectrapport worden daarnaast ook de overige functies binnen het plangebied beschouwd. Dat is kwalitatief, beschrijvend gedaan. Het gaat dan om de functies landschap, cultuurhistorie, bodem en water, verkeer, recreatie en het fysieke leefmilieu. Het onderzoek strekt zich in principe uit over het hele plangebied zoals dat in navolgend figuur wordt weergegeven.

⁴ Binnen de m.e.r.-procedure worden de volgende afkortingen gebruikt: de m.e.r. en het MER. De m.e.r. duidt de procedure van milieueffectrapportage aan, zoals het onderzoek, de inspraak en alle bijkomende adviezen en dergelijke. De afkorting MER staat voor het eindproduct, het milieueffectrapport.

⁵ Pluimvee, mestvarkens, zeugen, gespeende biggen, pelsdieren, voedsters, vlees- en opfokkonijnen, melk-, kalf- of zoogkoeien, vrouwelijk jongvee, vleesrunderen, schapen, geiten, paarden, pony's en struisvogels.



Figuur 0.1 Plangebied

Het studiegebied bestaat uit het plangebied aangevuld met gebieden buiten het plangebied waarop effecten te verwachten zijn, zoals de Natura 2000-gebieden de Wieden (grenst aan de noordwestzijde aan het plangebied), Uiterwaarden Zwarte Water & Vecht (op minder dan 1 km van het plangebied), Zwarte Meer (op circa 5 km), Uiterwaarden IJssel (op circa 10 km), de Weerribben (op circa 12 km) en Vecht- en Beneden-Reggegebied (op circa 12 km).

Hoe is het onderzoek opgezet

Het plangebied is bestemd voor diverse gebruiksvormen en functies. Het gaat hoofdzakelijk om de functie landbouw. Daarnaast bevat het gebied de functies bedrijvigheid, wonen, verblijfs- en dagrecreatie en maatschappelijke voorzieningen. Het totaal aantal landbouwbedrijven in de gemeente Staphorst bedroeg in 2000, 641; tegenwoordig telt het buitengebied 279 agrarische bedrijven. Het bedrijfstype melkveehouderij komt in het plangebied verreweg het meest voor (205 bedrijven). Op grote afstand gevolgd door vleesvee- (25), paarden- (13), kippen- (11) en varkensbedrijven (10). In navolgende tabel is het emissieprofiel van het gebied weer gegeven.

Dit is de relatieve bijdrage aan de emissies van de verschillende diergroepen.

Tabel 0.1 Het emissieprofiel van het plangebied

Diergroep	Relatieve bijdrage aan de emissies	Opmerkingen
Melkvee	49%	
Kippen	23%	
Vleesvee	15%	
Varkens	9%	
Overig	4%	Paarden, geiten en dergelijke

Onderzochte scenario's

Volgens de natuurbeschermingswet moet voor plannen welke significant effect kunnen hebben op Natura 2000-gebieden een toetsing moet plaatsvinden zoals bedoeld in artikel 19J van de wet. Dit significante effect wordt in het kader van dit bestemmingsplan vooral gevormd door de depositie van stikstof op nabijgelegen Natura 2000-gebieden en natuurbeschermingsgebieden.

Om de effecten van het plan in beeld te brengen, is een aantal scenario's onderzocht.

Referentiesituatie en worstcasescenario

Gestart is met het in beeld brengen van de referentiesituatie. Voor de passende beoordeling Natuurbeschermingswet is dat de huidige situatie. In het MER wordt, vanuit de eisen die de Wet milieubeheer stelt aan een MER daaraan een vergelijking met de autonome ontwikkeling toegevoegd. In dat geval worden de maatregelen opgelegd door het Besluit huisvesting al verdisconteerd in de referentie.

Vervolgens is vastgesteld wat het maximaal mogelijke effect kan zijn vanuit het plangebied. Dit is het zogenaamde 'worstcasescenario'. De uitgangspunten voor dit scenario zijn:

- Het uitbreiden van de bouwvlakken tot 2 ha, daar waar de gemeente voornemens is dit toe te gaan staan.
- Geen verdergaande inzet van emissiebeperkende maatregelen ten opzichte van autonome ontwikkelingen.

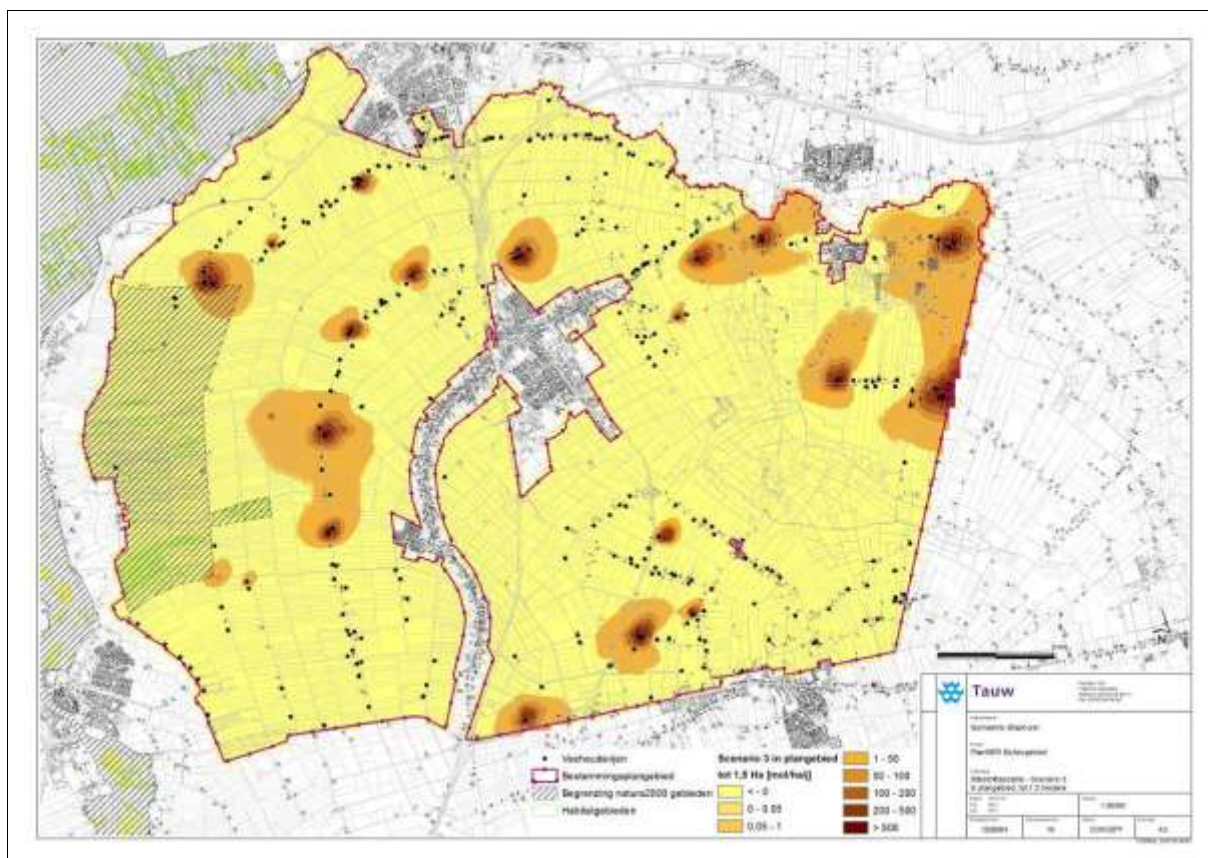
Vervolgens zijn in het kader van de passende beoordeling realistische scenario's ontwikkeld.

Er zijn twee scenario's ontwikkeld: externe en interne saldering. Voor het scenario externe saldering zijn bovendien twee verschillende mogelijkheden in beeld gebracht:

- Externe saldering (scenario 3): externe saldering houdt in dat de ammoniakdepositie van een nieuw of uitbreidend bedrijf wordt gecompenseerd door gebruik te maken van de ammoniakdepositie van (deels) stoppend bedrijf. Er zijn twee scenario's voor externe saldering onderzocht. Scenario 3-1 gaat ervan uit dat de groeiende bedrijven het bouwvlak maximaal tot 1,5 ha kunnen vergroten. In scenario 3-2 is ook onderzocht of er voldoende agrarische ontwikkelruimte is om de groeiende bedrijven tot 2 ha te kunnen laten uitbreiden als er rekening wordt gehouden met de vele stoppende bedrijven in De Streek (buiten het plangebied).
- Interne saldering (scenario 4). In sommige gevallen biedt externe saldering geen soelaas en zal een beroep worden gedaan op interne saldering. Dit kan het geval zijn als een vooruitstrevende ondernemer sneller wil uitbreiden dan dat hij in staat wordt gesteld door het vrijkomen van ammoniakemissies vanuit stoppende collega's. In dat geval kan de ondernemer besluiten de bestaande stallen af te breken en integraal te vervangen door emissiearme stallen.

Globale gebiedsgerichte berekeningen tonen aan dat er in scenario 3, dat uitgaat van het mechanisme van externe saldering op basis van het in de provincie Overijssel vastgestelde beleid, met de daarbij behorende emissiereductie, er in het plangebied onvoldoende salderingsruimte aanwezig is om een wijzigingsbevoegdheid tot 2,0 ha mogelijk te maken.

Die salderingsruimte is er wel als de groeiers worden beperkt tot een bouwvlak van 1,5 ha (scenario 3-1). De resultaten van de bijbehorende verspreidingsberekeningen zijn weergegeven in de navolgend figuur.



Figuur Scenario 3-1: effect op de depositie, ten opzichte van het huidig gebruik, dat voort zou komen uit een aannemelijke dynamiek in het buitengebied van Staphorst, rekening houdend met externe saldering zoals bedoeld in het Overijssels beleid, zonder toekenning van de wijzigingsbevoegdheid tot 2,0 ha bouwvlak (maximaal bouwvlak blijft hier 1,5 ha)

Pas als scenario 4 wordt ingezet, waarbij ook alle bestaande stallen van de groeiers worden aangepast tot emissie-arme stallen, en de ontwikkelingen dus uitgaan van het mechanisme van interne saldering, in combinatie met externe saldering, ontstaat er genoeg salderingsruimte.

Effecten op Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten

Het bestemmingsplan Buitengebied Staphorst is wat betreft de bescherming van Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten in de realistische scenario's 3-1 en 4 op de meeste punten redelijkerwijs uitvoerbaar. Ech-

ter dient de nieuwe natuur in Natura 2000-gebied 'Olde Maten en Veerslootslanden' ook als dusdanig te worden bestemd.

Verder zijn de beschermde natuur- en landschapswaarden voldoende vastgelegd in de bestemmingsplanregels en er worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die schadelijk zullen zijn voor Natura 2000-gebieden of beschermde natuurmonumenten. Het effect is voor Natura 2000-gebied als 'negatief' beoordeeld. Indien de aangegeven gebieden gepast worden bestemd, dan is de beoordeling 'neutraal'. Het effect op beschermde natuurmonumenten is als 'neutraal' beoordeeld.

Effecten op de Ecologische Hoofdstructuur

Het bestemmingsplan heeft de bescherming van de EHS voldoende ingepast in de gebiedszonering en de planregels. De ontwikkelingsmogelijkheden leiden niet tot aantasting van de EHS. Ontwikkelopgaven voor nieuwe natuur leiden naar verwachting op termijn tot de noodzaak voor herbestemming van sommige agrarische percelen tot natuur. Deze herbestemming kan worden vereenvoudigd door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen onder de bestemming 'agrarisch met waarden - landschap en natuur'. Onafhankelijk van of de wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen, is het bestemmingsplan op het gebied van EHS-bescherming redelijkerwijs uitvoerbaar. Het effect is dus als 'neutraal' beoordeeld.

Effecten op beschermde soorten (Flora- en faunawet)

De Flora- en faunawet regelt de bescherming van plant- en diersoorten en vogelnesten in Nederland. Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en maakt geen ontwikkelingen mogelijk waarvan op voorhand een negatief effect op beschermde soorten wordt verwacht. Incidenteel kunnen ruimtelijke ontwikkelingen die voortvloeien uit het nieuwe bestemmingsplan, een effect hebben op zwaarder beschermde soorten of vogelnesten. In dit geval kan in de planning- en uitvoeringsfase overtreding van de wet worden voorkomen.

Afhankelijk van de soort(en) en het project, kan dit doorwerken met een ecologische gedragscode, het treffen van mitigerende of compenserende maatregelen, of het aanvragen van een ontheffing. Daarom is het effect op dit onderdeel als 'neutraal' beoordeeld.

Effecten op landschap, cultuurhistorie, archeologie en aardkunde

Landschap

Door de directe koppeling van de (agrarische) bestemmingen aan de verschillende landschapstypen en bijbehorende karakteristieken in het bestemmingsplan buitengebied, zullen de effecten van de nieuwvestiging en uitbreidingsmogelijkheden in de agrarische sector overwegend neutraal uitvallen. Behoud en versterking van de landschappelijke identiteit zijn voldoende gegarandeerd met het voorliggende plan waarin initiatiefnemers moeten aan-

tonen dat de landschappelijke waarden niet onevenredig worden geschaad en waarbij zij inpassingsmaatregelen dienen te overleggen.

Al met al leiden de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan buitengebied tot een neutraal effect op de landschappelijke karakteristiek (0).

Cultuurhistorie

Ten aanzien van de effecten voor cultuurhistorie (historische geografie en bouwhistorie) zullen de effecten, evenals bij het aspect landschap, beperkt zijn. Het behoud van cultuurhistorische waarden (onder ander door het erf-inrichtingsplan) voldoende geborgd in het voorliggende bestemmingsplan buitengebied. Dit leidt tot een neutrale beoordeling van het effect (0).

Archeologie

Ten aanzien van nieuwvestiging van agrarische bedrijven en uitbreiding van bestaande bedrijven is er een kleine kans op aantasting van archeologische waarden. In het bestemmingsplan is een aanlegvergunningstelsel (omgevingsvergunning) opgenomen voor gebieden met een archeologische verwachtingswaarde, inclusief de verplichting tot archeologisch onderzoek. Daardoor is de kans op aantasting van archeologische waarden zoveel mogelijk beperkt binnen de mogelijkheden die het bestemmingsplan biedt.

Het effect wordt als neutraal beschouwd (0).

Aardkunde

De aardkundig waardevolle gebieden worden niet specifiek benoemd dan wel bestemd in het bestemmingsplan buitengebied. In het bestemmingsplan is met betrekking tot bodemingrepen wel een omgevingsvergunningstelsel voor werken en/of werkzaamheden opgenomen. Daarnaast hebben burgemeester en wethouders de bevoegdheid om aanvullende eisen te stellen aan de ruimtelijke ingreep om te voorkomen dat er een onevenredige aantasting van geomorfologische waarden plaatsvindt. De bescherming van aardkundig waardevolle gebieden is daarmee afdoende geborgd.

Al met al zal de ontwikkelingsruimte die het bestemmingsplan buitengebied biedt, niet leiden tot positieve dan wel negatieve effecten op de aardkundige waarden (0).

Effecten op bodem en water

Bodem

Wat betreft bodemkwaliteit moet bij een nieuwe ontwikkeling conform de wetgeving de kwaliteit van de grond worden vastgesteld middels een bodemonderzoek, dan wel partijkeuring. Wanneer verontreiniging wordt geconstateerd, zullen maatregelen worden genomen en indien nodig, wordt de grond gesaneerd. De ontwikkelingen in bestemmingsplan zullen geen verder verslechtering van de bodemkwaliteit tot gevolg hebben.

Het effect op bodem wordt als neutraal beoordeeld (0).

Water

Het effect op water wordt zowel op de veerkracht van het watersysteem als op de waterkwaliteit en het waterbergend vermogen als neutraal (0) beoordeeld.

Uitvoerbaarheid bestemmingsplan

Het voorgenenomen bestemmingsplan Buitengebied Staphorst geeft uitwerking aan vastgesteld beleid voor het gebied. Het plan faciliteert vooral landbouwkundige ontwikkelingen in het gebied.

Voorliggend planMER toont aan dat als gevolg van uitvoering van het bestemmingsplan geen knelpunten ontstaan op het gebied van wet- en regelgeving. Speciale aandacht in dit planMER is uitgegaan naar mogelijke effecten van de ontwikkelruimte die aan agrarische bedrijven wordt geboden. Voor het onderdeel ecologie ligt hier een uitvoerige scenarioanalyse aan ten grondslag. De resultaten van de scenario's hebben aangetoond dat de ontwikkelruimte geen negatieve effecten op verzuring en eutrofiering oplevert na vergelijking van de ontwikkelruimte die met het plan mogelijk wordt gemaakt met het huidig gebruik. Er treedt ten opzichte van huidig door een afname van depositie zelfs een positief effect op. Ten opzichte van de autonome ontwikkeling kan er wel een zekere toename van de depositie gaan ontstaan.

Er is gerekend met twee reële scenario's: een scenario waar in de huidige bouwvlakken mag worden uitgebreid tot 1,5 ha, gebruikmakend van externe saldering (scenario 3) en een scenario waarbij de bouwvlakken tot maximaal 2 ha uitgebreid mogen worden, gebruikmakend van interne saldering (scenario 4). Voor geen van de overige aspecten zijn negatieve effecten te verwachten. Daarmee is vastgesteld dat er ten aanzien van de Natuurbeschermingswet geen belemmeringen worden verwacht die het voorliggende plan onuitvoerbaar zouden kunnen laten zijn. Daarnaast zijn in de regels van het bestemmingsplan borgingsmaatregelen opgenomen die er op gericht zijn om significant negatieve effecten op de betreffende Natura 2000-gebieden te voorkomen. Zo is onder meer het aantal nieuw te vestigen/te verplaatsen agrarische bedrijven beperkt tot maximaal 15 en is ten behoeve van uitbreiding van het agrarisch bouwvlak en de uitbreiding van intensieve veehouderij als criterium bij de wijzigings- respectievelijk afwijkingsbevoegdheid gesteld dat aangetoond moet zijn dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie.

C V o r m g e v i n g v a n h e t b e s t e m m i n g s p l a n

Vertaling bijzondere thema's

10.1

Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op een aantal belangrijke thema's uit de sectorale wet- en regelgeving. Het gaat hier om een wet- en regelgeving op het gebied van archeologie, ecologie en water. Omdat deze wet- en regelgeving gevolgen kan hebben voor de concrete beleidsuitwerking per functie, is ervoor gekozen dit hoofdstuk voor de planbeschrijving te plaatsen. Hetzelfde zou kunnen gelden voor een aantal milieuhygiënische thema's, maar die zijn in het voorgaande hoofdstuk 9 al behandeld en krijgen wat betreft de concretisering plek in het volgende hoofdstuk.

Alvorens tot de vertaling van de thema's archeologie, ecologie en water over te gaan, is het van belang enige woorden te wijden aan het karakter van een bestemmingsplan Buitengebied. In algemene zin kan worden opgemerkt dat een bestemmingsplan Buitengebied kan worden gekarakteriseerd als een conserverend plan. In het bestemmingsplan Buitengebied wordt uitgegaan van de huidige situatie.

Desalniettemin worden in het plan toch de nodige ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Onderscheid kan worden gemaakt in bij recht geboden ontwikkelingsmogelijkheden en ontwikkelingen die slechts onder voorwaarden (afwijkingen en wijzigingen) mogelijk zijn.

Daarnaast is een aantal ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk via afwijkings- of wijzigingsregels en/of een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

10.2

Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

De gemeente Staphorst beschikt over een archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart. Op de verwachtingskaart staan naast de reeds bekende archeologische waarden ook de te verwachte archeologische waarden in de vorm van zones met een bepaalde trefkans. Hierdoor is een beeld gekregen waar archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig kunnen zijn. Het archeologische beleid is - onder verwijzing naar hoofdstuk 3 - op de volgende wijze naar de regels vertaald.

ARCHEOLOGISCHE VER-
WACHTINGS- EN BELEIDS-
KAART

Op de gemeentelijke archeologische verwachtings- en beleidsadvieskaart staan de terreinen waar archeologische waarden bekend zijn en waar archeologische waarden verwacht worden. Voor de AMK terreinen en de archeologische verwachtingsgebieden zijn beleidsadviezen opgesteld. De beleidsadviezen zijn middels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' (1 t/m 6) op de verbeelding en in de regels doorvertaald in het bestemmingsplan.

Wat betreft Waarde - Archeologie 1 (AMK-terreinen) wordt gestreefd naar behoud 'in situ'. Indien dit niet mogelijk is, dan dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Ingrepen met een oppervlakte kleiner dan 50 m² of ondieper dan 40cm onder het maaiveld zijn vrijgesteld van onderzoek.

Binnen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 geldt dat bij ingrepen dieper dan 40 m² en met een oppervlakte van minimaal 50 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Binnen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 geldt dat bij ingrepen dieper dan 50 cm en met een oppervlakte van minimaal 100 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Binnen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 geldt dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 2.500 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Binnen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 geldt dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 3.500 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

Binnen de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6 geldt dat bij ingrepen dieper dan 40 cm en met een oppervlakte van minimaal 15.000 m² een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Hoewel dergelijke grootschalige ontwikkelingen niet vaak voorkomen, kan dit wel het geval zijn bij bijvoorbeeld aanlegvergunningplichtige activiteiten, zoals de realisatie van waterbergingsgebieden.

ARCHEOLOGISCHE RIJKSMONUMENTEN

Binnen de gemeente zijn vier terreinen met de status van beschermd archeologisch rijksmonument aanwezig. Het betreft in alle gevallen terreinen van zeer hoge archeologische waarde.

AMK-nr.	Toponiem	Type vindplaats
1365	Olde Kerkhof	Kerk late middeleeuwen
1366	Rienksweg	Kerkenland Kerk late middeleeuwen
1367	Scholenland	Kerk late middeleeuwen
1568	Zwarte Watersklooster	Klooster (complex) late middeleeuwen



Afbeelding: archeologische rijksmonumenten in het plangebied

Hierbij dient te worden opgemerkt dat het terrein van het Zwarte Watersklooster (AMK-nr. 1568) grotendeels buiten de gemeente valt.

Het uitgangspunt voor de archeologische rijksmonumenten is behoud van archeologische waarden in originele context (behoud 'in situ'). De archeologische rijksmonumenten worden beschermd via de Monumentenwet 1988. Bij ontwikkelingen op deze terreinen heeft inpassing van archeologische waarden te allen tijde de voorkeur. De beschermde status van archeologische rijksmonumenten betekent tevens dat geen enkele bodemversturende activiteit of grootschalige dan wel langdurige grondwaterpeilverlaging is toegestaan, tenzij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) daarvoor een vergunning heeft afgegeven. Iedere bodemarchief bedreigende ontwikkeling op een archeologisch Rijksmonument dient voorafgegaan te worden door een vergunningaanvraag bij de RCE.

Rijksmonumenten worden beschermd via de Monumentenwet 1988. In het bestemmingsplan is voor de (archeologische) rijksmonumenten geen nadere regeling opgenomen, aangezien deze de beschermde status bezitten. De overige archeologische waarden hebben op de verbeelding de dubbelbestemming Waarde - Archeologie.

Cultuurhistorie

Aan de Gemeenteweg staat molen 'De Leyen'. In 1836 is de korenmolen gebouwd. De negentiende-eeuwse korenmolen is van belang wegens de architectuurhistorische en oudheidkundige waarde. In het plangebied liggen verder diverse gemeentelijke monumenten. Ook zijn er monumentale bomen aanwezig.

RIJKSMONUMENT

De gemeentelijke gebouwde monumenten hebben op de verbeelding de aanduiding 'karakteristiek'. Bij monumentale/karakteristieke hoofdgebouwen (burgerwoningen) en agrarische bedrijfswoningen wordt bij afwijking een vergroting van de woning toegelaten, ook indien dit betekent dat de maximaal toegestane inhoudsmaat van 1.100 m³ voor de (bedrijfs)woning en (aangebouwde) bijgebouwen daarmee wordt overschreden, mits de monumentale waarden niet worden aangetast en één en ander in de bouwmassa van het oorspronkelijke hoofdgebouw plaatsvindt.

In hoofdstuk 3 is verder aangegeven hoe wordt omgegaan met landschapselementen die in het kader van cultuurhistorie van belang zijn. Daarnaast staan er in het plangebied monumentale bomen. Monumentale bomen zijn bestemd als Waarde - Boom. Het is niet wenselijk dat binnen de kruinprojectie van deze bomen bij recht bouwactiviteiten mogelijk zijn, omdat dit de gezondheid en ontwikkelingsmogelijkheden van de monumentale boom kan aantasten en daarnaast ook het zicht op de boom kan belemmeren. Om een goede belangenafweging te kunnen maken, wordt een nadere eisen regeling opgenomen, zodat bij bouwactiviteiten binnen een straal van 25 m van een monumentale boom nadere eisen kunnen worden gesteld aan de plek en hoogte van bebouwing.

Voor de molen is in het bestemmingsplan een nadere beschermende regeling opgenomen; een vrijwaringszone molenbiotoop. Dit ter behoud van de windvang en de landschappelijke/cultuurhistorische waarde van de molen.

10.3

Ecologie

Het plangebied kent (vanuit ecologisch oogpunt) zowel waardevolle als minder waardevolle delen. In het plangebied liggen twee Natura 2000-gebieden (Oudematen & Veerslootslanden en De Wieden) en gebieden welke onderdeel uitmaken van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Deze gebieden zijn van groot ecologisch belang zijn. De vanuit ecologisch oogpunt minder waardevolle delen overheersen echter. Een groot deel van het plangebied bestaat namelijk uit agrarisch weidegebied en herbergt voornamelijk algemeen voorkomende soorten flora en fauna. Wel zijn delen van het plangebied van belang voor weide- en akkervogels. Daarnaast vertegenwoordigen sloten en bermen plaatselijk bepaalde natuurwaarden.

Gebiedsbescherming

In paragraaf 4.1 zijn de belangrijkste natuurgebieden beschreven. Het gaat in dit geval om de volgende gebieden: Olde Maten, Veerslootlanden, de oeverlanden langs het Meppelerdiep, het Reestdal, de Vledders en Leijer Hooilanden, de Witte Bergen en het Staphorster Bos.

Natura 2000-gebieden

De Natura 2000-gebieden in het plangebied maken onderdeel uit van de bestemmingen Natuur - 1 en Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur. Het gebied Oldematen Veerslootslanden is in het voorliggende bestemmingsplan conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 1994 en het bestemmingsplan 'Olde Maten-Veerslootslanden' bestemd. In bestemmingsplan 'Olde Maten-Veerslootslanden' zijn de bestaande woon- en bedrijfsbestemmingen met bouwvlak, zoals opgenomen in bestemmingsplan Buitengebied 1994, uit het bestemmingsplan gelaten. In het bestemmingsplan Buitengebied zal echter de bestemmingsregeling voor de omliggende percelen, zoals opgenomen in bestemmingsplan Olde Maten - Veerslootslanden, één op één overgenomen in bestemmingsplan Buitengebied. Daar waar in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Natuur-1 en Agrarisch met waarden - Landschap en natuur is opgenomen, hebben de gronden in bestemmingsplan Buitengebied 1994 eveneens de bestemming Natuurgebied en Agrarisch gebied met landschappelijke en natuurlijke waarden. In zoverre zijn in het bestemmingsplan Buitengebied de bestaande rechten van deze percelen overgenomen.

Ecologische Hoofdstructuur

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) in het plangebied heeft de volgende bestemmingen gekregen: Bos, Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur en Natuur - 1.

De bestaande bosgebieden binnen de EHS zijn bestemd als Bos. Beheersgebieden die onderdeel uitmaken van de EHS zijn bestemd als Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur. De overige gebieden in de EHS hebben de bestemming Natuur - 1 gekregen.

De landgoederen Vledders en Nieuwe Strik te IJhorst zijn bestemd als Natuur - Landgoed.

Natuur buiten de Ecologische Hoofdstructuur

In het plangebied liggen twee eendenkooien nabij Rouveen. De eendenkooien zijn in het voorliggende bestemmingsplan bestemd als Natuur - 2.

Ten noorden van Staphorst ligt een natuurgebied, tussen de A32 en de spoorlijn. Het gebied heeft conform het vigerende bestemmingsplan Buitengebied de bestemming Natuur gekregen.

10.4

Water

De bestaande wateren en watergangen zijn ondergebracht in de verschillende bestemmingen. In de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen is water en waterhuishoudkundige voorzieningen opgenomen in de bestemmingsomschrijving.

De watergangen Dedemsvaart, Kloosterzielstreng, Kostverlorenstreng, de Reest, de waterplas bij knooppunt Lankhorst en de voormalige zandwinplas Kerkenland zijn afzonderlijk als Water bestemd.

In het bestemmingsplan is de dubbelbestemming Waterstaat - Waterkering opgenomen. De voor Waterstaat - Waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering.

Planbeschrijving

11.1

Algemeen

Het primaire doel van het bestemmingsplan Buitengebied is het actualiseren van het geldende planologische regime. Het is dan ook in overwegende mate een zogenaamd conserverend plan of beheersplan. In het plan is zowel bij recht als bij afwijkingsbevoegdheid en wijzigingsbevoegdheid enkele flexibiliteit binnen de bestemmingen gegeven.

11.2

Opzet

Bij de opzet van de regels is aangesloten op de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. De Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen verbod om de gronden en bebouwing in strijd met het bestemmingsplan te gebruiken. Dit hoeft dus niet in de regels te worden opgenomen. Hetzelfde geldt voor de strafregel.

Tevens sluiten de regels aan bij de nieuwe eisen conform Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008) en worden de begrippen uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht gehanteerd.

11.3

Plansystematiek

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de volgende bestemmingen:

- Agrarisch;
- Agrarisch met waarden - Elzensingels;
- Agrarisch met waarden - Kleinschalig;
- Agrarisch met waarden - Landschap;
- Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur;
- Bedrijf;
- Bedrijf - Mijnbouwkundige doeleinden;
- Bedrijf - Openbaar nut;
- Bedrijf - Paardenhouderij;
- Bedrijf - Zandwinning;
- Bos;
- Detailhandel;
- Detailhandel - Tuincentrum;

- Groen;
- Groen - Opgaand groen;
- Horeca;
- Maatschappelijk;
- Maatschappelijk - Begraafplaats;
- Maatschappelijk - Defensie;
- Maatschappelijk - Educatief;
- Natuur - Landgoed;
- Natuur - 1;
- Natuur - 2;
- Natuur - 3;
- Recreatie;
- Recreatie - Kampeerboerderij;
- Recreatie - Verblijfsrecreatie;
- Recreatie - Volkstuin;
- Sport;
- Sport - Manege;
- Tuin;
- Verkeer;
- Verkeer - Railverkeer;
- Verkeer - Verblijf;
- Water;
- Wonen - 1;
- Wonen - 2;
- Wonen - 3;
- Leiding - Gas;
- Leiding - Hoogspanning;
- Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- Waarde - Archeologie 1;
- Waarde - Archeologie 2;
- Waarde - Archeologie 3;
- Waarde - Archeologie 4;
- Waarde - Archeologie 5;
- Waarde - Archeologie 6;
- Waarde - Boom;
- Waarde - Cultuurhistorie;
- Waterstaat - Waterbergingsgebied;
- Waterstaat - Waterkering.

Agrarische bestemmingen

Er zijn in het plan verschillende agrarische bestemmingen opgenomen. Voor deze bestemmingen is aangesloten bij de landschapstypes uit het Landschapsplan Staphorst van 26 mei 2011. Deze landschapstypes spelen een rol in de afweging voor ruimtelijke ingrepen, met name voor de landschappelijke inpassing. Het landschap dient bij nieuwe ontwikkelingen in acht worden genomen, waarbij behoud en versterking van het landschap voorop staat.

Binnen de bestemmingen is het toegestaan de gronden te gebruiken ten behoeve van grondgebonden agrarische bedrijven. Intensieve veehouderijen zijn voorzien van de aanduiding 'intensieve - veehouderij'. Daarnaast wordt bij de grondgebonden agrarische bedrijven een intensieve neventak toegestaan tot 250 m². In de gevallen waarin in de bestaande situatie de neventak reeds meer bedraagt dan 250 m², mag de oppervlakte ten behoeve van deze neventak worden vergroot tot maximaal 2.000 m².

In de bestemming Agrarisch is sierteelt toegestaan, in de overige bestemmingen is alle opgaande teelt en sierteelt uitgesloten. Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'teeltgebied' is opgaande teelt toegestaan. Kassen zijn alleen bij bestaande kwekerijbedrijven toegestaan (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij'), in het 'teeltgebied' is het mogelijk kassen toe te staan middels een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan.

In de agrarische bestemmingen zijn bouwvlakken opgenomen waarbinnen de agrarische bebouwing dient te worden gerealiseerd.

Agrarische bedrijven met een omvang van 10 nge⁶ of meer hebben een agrarisch bouwvlak gekregen. De grens is zodanig opgesteld dat onder de 10 nge in ieder geval geen sprake is van bedrijfsmatig agrarisch gebruik (voorbeeld: bij negen melkkoeien is er sprake van 10 nge.) Aangezien deze grens is gekozen, is er geen extra m² bebouwing voor het hobbymatig gebruik noodzakelijk. Volstaan kan dan worden met een woonbestemming en de bouwregels die daarbij gelden. De categorie van 10-70 nge is een tussencategorie waarbij er sprake is van een overgang van hobbymatige activiteiten naar een zogenaamd reëel agrarisch bedrijf. Boven de 70 nge begint de volwaardigheid van een agrarisch bedrijf. Het toevoegen van nog meer categorieën is het uit het oogpunt van deregulering niet wenselijk.

De bouwvlakken zijn, afhankelijk van de omvang van het bedrijf, 1 of 1,5 ha. Ook mestsilos, mestbassins, kuilvoerplaten en sleuvsilos dienen binnen dit bouwvlak te worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie. In een aantal specifieke gevallen is opslag in deze vorm buiten het bouwvlak toegestaan, deze zijn aangeduid met 'opslag'. Middels afwijking van het bestemmingsplan is het mogelijk solitaire opslag te verplaatsen, dan wel nieuwe opslag aansluitend aan het bouwvlak te realiseren. In dit laatste geval moet er sprake zijn van een bedrijfseconomische noodzaak.

In de bestemmingen Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap, Agrarisch met waarden - kleinschalig en Agrarisch met waarden - landschap en natuur is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het geval de bebouwing met 1.000 m² toeneemt. De bepaling is opgenomen ter bescherming van de land-

⁶ Vooral nog wordt met het begrip nge gewerkt, maar het wordt niet uitgesloten dat in de toekomst met het begrip 'Standaard opbrengst' (SO) zal plaatsvinden. Het begrip SO-norm wordt genoemd in de begripsomschrijving.

schappelijke waarden in deze gebieden. De bebouwing dient om deze reden goed landschappelijk te worden ingepast. In de bepaling is opgenomen dat een houtsingel van streekeigen bomen met een breedte van ten minste 5 m, over een bepaalde lengte dient te worden aangelegd. Deze houtsingel dient binnen, dan wel aangrenzend aan, het bouwvlak te worden gesitueerd. Waar deze singel moet komen en over welke lengte verschilt per landschapstype en is in de verschillende bestemmingen op verschillende wijze geregeld.

Om ervoor te zorgen dat het voorerf van agrarische bedrijven netjes blijft, is in de regels in de agrarische bestemmingen een verbod opgenomen van het bouwen van bedrijfsgebouwen; vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en overkappingen worden gesitueerd op minder dan 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning. Ook mestsilos, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilo dienen op minimaal 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd. Daarnaast is het niet toegestaan de gronden op minder dan 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te gebruiken ten behoeve van opslag van agrarische producten.

Om de goede erfopzet te stimuleren, is in het bestemmingsplan in de agrarische bestemmingen een regeling opgenomen waarbij buiten het bouwvlak mag worden gebouwd indien er sprake is van een kwaliteitsverbetering op het voorerf. Als alle op minder dan 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning gelegen landschapsontsierende bebouwing en opslag wordt afgebroken en beëindigd, kan worden toegestaan dat het bouwvlak wordt overschreden met maximaal 20 m, waarbij de oppervlakte aan bebouwing buiten het bouwvlak niet meer dan 10% van het bouwvlak bedraagt.

In de agrarische bestemmingen is tevens een regeling opgenomen om te borgen dat significant negatieve effecten op Natura 2000-gebieden worden voorkomen. Voor de uitbreiding van intensieve veehouderij als neventak betekent dit dat slechts stallen ten behoeve van vee mogen worden gebouwd indien er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf. Bij de afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden die een toename van stallen ten behoeve van vee mogelijk maken, is de voorwaarde gesteld dat er aangetoond moet zijn dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie. Hierbij kan ook sprake zijn van externe saldering.

Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

Bij agrarische bedrijven is het toegestaan bestaande gebouwen te gebruiken voor kleinschalige dagrecreatieve activiteiten en kleinschalige zorgactiviteiten, indien er een aantoonbare relatie bestaat met het agrarisch bedrijf. Daarnaast zijn agrarische educatieve activiteiten en agrarische detailhandel toegestaan, tot een oppervlakte van 100 m². Onder agrarische detailhandel wordt verstaan detailhandel in agrarische producten die ter plaatse worden voortgebracht en/of verwerkt. Indien er geen bestaande bebouwing beschikbaar is of redelijk-

kerwijs niet geschikt te maken is voor de beoogde nevenfunctie kan onder voorwaarden bij afwijking van het bestemmingsplan nieuwbouw worden toegestaan.

Middels een omgevingsvergunning voor het binnenplans afwijken van het bestemmingsplan kan worden toegestaan dat het agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een zorgboerderij, mantelzorg, kampeerboerderij of boerderijkamers.

Bedrijvigheid

In het buitengebied worden bedrijven toegestaan die behoren tot de categorieën 1 en 2 van de bij de regels behorende Staat van bedrijven. Hiernaast zijn de bedrijven toegestaan die ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestonden. Er is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor bedrijven die niet in de Staat van bedrijven worden genoemd, maar qua aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden en wat betreft geur, stof, gevaar en geluid kunnen worden gelijkgesteld met deze bedrijven.

De horeca en detailhandelsbedrijven in het buitengebied hebben een specifieke bestemming gekregen. Ook is in het buitengebied een zandwinning aanwezig, alsmede een munitiedepot. Deze zijn ook als zodanig bestemd.

Natuurgebieden

In het buitengebied Staphorst liggen verschillende natuurgebieden, zie hoofdstuk 4. De open natuurgebieden zijn bestemd als Natuur - 1. Voor de eendekooien is de bestemming Natuur - 2 opgenomen. Het natuurgebied Olde Maten Veerslootslanden heeft de bestemming Natuur - 3 gekregen. Het op 10 juli 2012 vastgestelde bestemmingsplan Olde Maten, Veerslootslanden is hierin een op een overgenomen. Bestaande bossen hebben de bestemming Bos gekregen.

Paarden

In het buitengebied zijn een gebruiksgerichte paardenhouderij en een manege gevestigd, deze hebben respectievelijk de bestemming Bedrijf - Paardenhouderij en de bestemming Sport- Manege gekregen. Buiten deze bestemmingen zijn ook in de agrarische bestemmingen paardrijbakken toegestaan, zij het uitsluitend binnen het bouwvlak. Voor het gebruik van verlichting bij de paardrijbakken zijn in de specifieke regels criteria opgenomen. Zo mag de verlichting niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur. Ter voorkoming van hinder naar derden (aantasting woongenot) als gevolg van het gebruik en/of hebben van een paardenbak (stof, geluid, stank) is een minimale afstand opgenomen van 30 m tussen de paardenbak (rand paardenbak) en het meest nabij gelegen bouwvlak van een woning van derden. Binnen de woonbestemming is een paardrijbak ook toegestaan onder dezelfde voorwaarden, zij het dat de minimale afstand tot een woning van derden hier 50 m bedraagt. Dit is ook een maat die in het buitengebied meestal haalbaar is en in de regel ook een vaste richtlijn voor het houden van paarden. Bij bedrijfsmatige activiteiten kan de minimale afstand worden vergroot als gevolg van specifieke wetgeving aan de

hand van de benodigde vergunning/melding. Indien het niet mogelijk blijkt de paardrijbak binnen het bestemmingsvlak Wonen - 1 te realiseren, kan bij afwijking een paardrijbak in de naastgelegen agrarische bestemming worden toegestaan. Deze dient dan direct aansluitend aan het bestemmingsvlak en achter de woning gerealiseerd te worden.

Bedrijfswoningen

Per bedrijf is een bedrijfswoning toegestaan, tenzij in de bestaande situatie al meer bedrijfswoningen aanwezig zijn, in dat geval is het bestaande aantal toegestaan. In concrete gevallen is het niet toegestaan te wonen bij het bedrijf, dit is aangegeven middels de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'. Verder is in een aantal bestemmingen (waaronder de agrarische bestemmingen) de bevoegdheid opgenomen om een tweede bedrijfswoning toe te staan, mits onder andere de noodzakelijkheid hiervan is aangetoond. Bij de bedrijfswoning zijn aan huis verbonden beroepen, bedrijfs- en kantooractiviteiten toegestaan, de criteria die hiervoor gelden zijn opgenomen in de specifieke gebruiksregels. De bedrijfswoning inclusief al dan niet vrijstaande bijgebouwen mag een inhoud hebben van maximaal 1.100 m³, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt.

Recreatie

Het houden van een bed and breakfast is toegestaan in de agrarische bestemmingen, zolang deze gevestigd is in het hoofdgebouw. Daarnaast is een afwijkingbevoegdheid opgenomen waardoor kan worden toegestaan dat een bed and breakfast wordt gevestigd in een bijgebouw of in een bedrijfsgebouw. Bestaande recreatieve voorzieningen zijn tevens toegestaan in de verschillende bestemmingen. Voor de bestaande recreatiebedrijven, kampeerboerderijen en recreatieparken/campings zijn verschillende bestemmingen opgenomen. Voor de verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt dat de bebouwing met 15% ten opzichte van de bestaande bebouwing mag uitbreiden.

Wonen

Voor wonen in het buitengebied geldt dat de woning inclusief bijgebouwen een inhoud mag hebben van maximaal 1.100 m³. In sommige gevallen zullen de woningen in de bestaande situatie een grotere inhoud hebben. Voor deze woningen is de mogelijkheid opgenomen de bestaande inhoud terug te bouwen, mits dit gebeurt naar exacte situering, afmetingen ten aanzien van goot- en nokhoogten en dakhelling conform de destijds verleende vergunning. Voor woningen die in de bestaande situatie een kleinere inhoud hebben dan 400 m³ geldt dat deze woningen mogen uitbreiden naar 600 m³.

Woningen die in het verleden gesplitst zijn hebben een aanduiding 'aantal' gekregen in de verbeelding. Voor deze woningen geldt dat de totale bouwmasa van een in tweeën gesplitste woning mag worden vergroot tot een maximale inhoud van 1.000 m³ per woning, waarbij recht dient te worden gedaan aan de bestaande hoofdvorm. Zo zal de woning niet aan de voorkant mogen worden uitgebreid en ook de nokrichting dient te worden gehandhaafd.

Voor de woongebieden Slingerberg en Beugelen zijn de bestemmingen Wonen - 2 en Wonen - 3 opgenomen. Deze bestemmingen zijn specifiek van aard en kennen ook bouwvlakken waarbinnen de hoofdgebouwen en in Beugelen tevens de bijgebouwen dienen te worden gebouwd. De regelingen van de vigerende plannen zijn in dit bestemmingsplan overgenomen.

Karakteristiek

Zowel de rijksmonumenten als de gemeentelijke monumenten zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'. Aangezien deze monumenten al door de Monumentenwet respectievelijk de gemeentelijke verordening zijn beschermd is er geen omgevingsvergunningverplichting in het bestemmingsplan opgenomen voor het slopen van de monumentale bebouwing.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

In de bestemmingen agrarisch met waarden, de natuur- en groenbestemmingen, maar ook in enkele andere bestemmingen en de dubbelbestemmingen ten aanzien van de archeologische (verwachtings)waarden, is een omgevingsvergunningverplichting opgenomen voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden. De werken die vergunningplichtig zijn staan in de regels opgesomd. Een uitzondering van deze verplichting is het normale onderhoud. Hierbij kan gedacht worden aan een periodieke snoeibeurt van houtgewas, het maaien, beweiden en bemesten van grasland, het vervangen van en onderhoud aan drainage, het ploegen en cultiveren van bouwland en het begaanbaar maken van een bestaand pad.

Algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

In de overige regels zijn algemene toetsingscriteria opgenomen welke gehanteerd dienen te worden bij gebruikmaking van een afwijkings- dan wel wijzigingsbevoegdheid. Zo dient, indien nieuwe bebouwing wordt toegestaan, van tevoren een inrichtingsplan te zijn opgesteld waarin onder andere aandacht wordt gegeven aan het landschap en de verbetering ruimtelijke kwaliteit, en waarbij rekening wordt gehouden met de richtlijnen van het gemeentelijk landschapsplan. De investering in ruimtelijke kwaliteit dient evenredig te zijn met de geboden ontwikkelingsruimte en de uitvoering en instandhouding van het plan voor landschappelijke inpassing dient te zijn gegarandeerd.

Handhaving 12

Handhaving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan het aspect handhaving in relatie tot het bestemmingsplan Buitengebied. Het bestemmingsplan is een sturend instrument voor de ruimtelijke en functionele inrichting van het buitengebied. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels, worden voorgenomen activiteiten (bouwactiviteiten, uitvoeren van bepaalde werken en werkzaamheden, gebruik van gronden en gebouwen) getoetst. Middels het stelsel van vergunningverlening worden de regels toegepast.

Handhaving heeft echter alleen zin als de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en een draagvlak onder de betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

Er heeft een grondige inventarisatie van het plangebied plaatsgevonden. Hierbij is gekeken naar het grondgebruik, de verschillende functies en de bebouwing. Daarnaast wordt door middel van de inspraakmogelijkheden een ieder in de gelegenheid gesteld de verbeelding te controleren op onjuistheden. Hiermee kan met een zo correct mogelijke verbeelding de procedure worden ingegaan.

INVENTARISATIE

De gemeente heeft in haar beleid heldere keuzen gemaakt. Bij het opstellen van het bestemmingsplan zijn de Omgevingsvisie Overijssel en Omgevingsverordening Overijssel 2009 als uitgangspunt genomen. De gemeente heeft haar beleid onder andere vastgelegd in het Landschapsplan Staphorst, de Kadernota Buitengebied Staphorst en de Nota van uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied. Deze beleidstukken zijn richtinggevend geweest voor de keuze van de juridische regelingen.

BELEIDSKEUZEN

Een belangrijk aspect met betrekking tot handhaving is ook de tijd en inzet van de betrokken ambtenaren. Zij werken met het plan en moeten dan ook zeker het gevoel hebben dat met de regels te werken valt en bovenal dat de betreffende regels zo belangrijk zijn dat het nut van handhaving wordt ingezien. Het bestemmingsplan is dan ook voor commentaar voorgelegd aan de relevante afdelingen van het gemeentelijk apparaat. Aan de controle van het plan wordt binnen de interne organisatie inhoud gegeven door een aantal ambtenaren die zich met handhaving bezighouden.

INZET AMBTELIJK APPARAAT

13

E c o n o m i s c h e u i t v o e r b a a r h e i d

Het bestemmingsplan heeft in de eerste plaats het doel de bestaande situatie te actualiseren. De kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan zijn voor rekening van de gemeente Staphorst.

Nieuwe ontwikkelingen

In het plan wordt een aantal kleinschalige ontwikkelingsmogelijkheden geboden voor met name de agrariërs. Deze ontwikkelingen worden hoofdzakelijk mogelijk gemaakt door middel van het verlenen van omgevingsvergunning of het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid. Het betreft in alle gevallen particulier initiatief waaraan in beginsel geen kosten voor de gemeente zijn verbonden, afgezien van kosten van het ambtelijk apparaat voor de begeleiding en toetsing van aanvragen. Deze laatste kosten worden door middel van leges gedekt.

Mochten er andere kosten zijn die op grond van artikel 6.13 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dienen te worden verhaald, dan zal uitsluitend worden meegewerkt aan de afwijking van de regels of wijziging van het bestemmingsplan nadat een exploitatieovereenkomst is gesloten.

Tegemoetkoming in de schade

De enige kosten die verder uit dit plan kunnen voortvloeien, zijn kosten tegemoetkoming in de schade. Deze zijn op voorhand niet uit te sluiten. De gemeente zal daarom bij elke aanvraag bezien of er een tegemoetkoming in de schade kan ontstaan. Indien dit het geval kan zijn, zal met de belanghebbende aanvrager een overeenkomst worden gesloten, zoals bedoeld in artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening. Daarmee kan worden voorkomen dat de gemeenschap de kosten moet betalen die worden gemaakt in het belang van de aanvrager.

Geen exploitatieplan

Gezien het vorenstaande is een exploitatieplan voor dit bestemmingsplan niet nodig. Mochten zich in de toekomst toch ontwikkelingen voordoen waarbij de gemeente kosten moet maken, dan zullen die uitsluitend onder de wijzigingsbevoegdheden vallen. Er zal dan eerst worden bezien of een kostenverhaalovereenkomst kan worden gesloten. In het uiterste geval kan worden overwogen om bij wijzigingsbevoegdheden een exploitatieplan vast te stellen. Dat is geen uitgangspunt en gezien de ontwikkelingsmogelijkheden niet de verwachting.

14

Inspraak en overleg

De resultaten van inspraak en overleg zijn in een separate notitie opgenomen.

B i j l a g e n

1. Notitie inpassing bouwvlakken buitengebied Staphorst

1. Notitie inpassing bouwvlakken buitengebied Staphorst

Notitie

Inpassing agrarische bouwvlakken buitengebied Staphorst

1. Aanleiding

De gemeente Staphorst is bezig met de herziening van bestemmingsplan Buitengebied. Een belangrijk onderdeel hiervan is welke ontwikkelingsruimte wordt geboden aan agrarische bedrijven voor de komende planperiode van 10 jaar, rekeninghoudend met de kaders: het decor van landschap en natuur. Onderdeel van de systematiek die gemeente Staphorst voorstaat, is het toekennen van een bouwvlak van 1,5 hectare aan volwaardige agrarische bedrijven. Volwaardige agrarische bedrijven zijn daarbij gedefinieerd als de bedrijven met een economische omvang groter dan 70 Nederlandse grootte-eenheid (nge).

De provincie Overijssel heeft aangegeven dat deze systematiek onvoldoende inzicht geeft in de vraag of het toestaan van 1,5 hectare bij recht past binnen de ontwikkelingsperspectieven uit de omgevingsvisie en de gebieden die zijn aangewezen in de provinciale catalogus gebiedskenmerken. De provincie Overijssel verzoekt hiervoor een nadere onderbouwing op te stellen, waarbij ook kan worden voorzien in voldoende differentiatie op dit punt richting het ontwerpbestemmingsplan. Middels deze notitie is hier een nadere invulling aangegeven.

In de notitie gaan we eerst in op de motivering van de keuze voor bouwvlakken van 1,5 hectare voor volwaardige bedrijven in het buitengebied van de gemeente Staphorst. Het volgende hoofdstuk gaat nader in op de verhouding tussen Catalogus Gebiedskenmerken van de Provincie en het gemeentelijk landschapsplan. Het gemeentelijk landschapsplan kent een verfijndere uitwerking dan de gebiedscatalogus. Het landschapsplan vormt de basis voor de gebiedsbestemmingen zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

In de dan volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de typen landschappen en de mogelijke inpassing van bouwblokken. Daarna wordt ingezoomd op een drietal aanvullende regelingen om de landschappelijke kwaliteiten te beschermen en middels een stimuleringsregeling te versterken.

2. Generieke motivering 1,5 hectare

Voordat verder wordt ingezoomd op de agrarische bedrijven en verschillende gebiedstypen en landschappelijke waarden in de gemeente Staphorst, wordt op deze plaats gemotiveerd waarom het toestaan van 1,5 hectare voor volwaardige agrarische bedrijven in algemene zin passende ontwikkelingsruimte biedt, waarbij de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten niet onevenredig worden geschaad. Aan het toestaan van 1,5 hectare liggen dan ook diverse motieven

ten grondslag, waarbij tevens het landschap een rol speelt. Deze worden in deze paragraaf puntsgewijs benoemd:

Het gaat bij deze systematiek in alle gevallen om bestaande volwaardige agrarische bedrijven. Dit betekent dat deze bedrijven al op een bepaalde plek zitten en doorgaans sinds jaar en dag zelf al mede bepalend zijn geweest voor het agrarische cultuurlandschap dat voor Staphorst juist kenmerkend is, daarmee zelfs mede onderdeel zijn van deze gebiedskenmerken. Er is immers sprake van (grotendeels) grondgebonden en gebiedseigen bedrijvigheid. Met de kennis van nu kan dan ook niet zo maar worden geoordeeld dat een bedrijf niet op de goede plek zit met als consequentie dat een bedrijf moet worden gesaneerd of verplaatst. Dit zou het bestemmingsplan in maatschappelijke zin niet uitvoerbaar maken. Het buitengebied van Staphorst is in vergelijking met andere gemeenten in Overijssel nadrukkelijker te duiden als een “agrarisch werklandschap”. Bewust mag (en wordt) erop gestuurd (worden) dat de moderne landbouw ook aantrekkelijk kan zijn en zichtbaar mag zijn in het landschap. Het is immers een prominent onderdeel van het Nederlandse cultuurlandschap. Uiteraard geldt hiervoor het principe dat het wel in gepaste vorm moet. Grote intensieve bouwvormen zoals gestapelde stalbouw is in het nieuwe plan buitengebied niet toegestaan. “Megastallen” worden in het buitengebied van Staphorst ook niet passend geacht. De bestaande intensieve bedrijven hebben dan ook, enkele uitzonderingen daargelaten, niet het karakter van enorme megastallen. Ook nieuwvestiging van intensieve bedrijvigheid is niet toegestaan. In het bestemmingsplan Buitengebied 1994 is het onderscheid tussen grondgebonden en intensieve bedrijven niet opgenomen.

Er is sprake van enkele autonome ontwikkelingen. De praktijk wijst uit dat een steeds groter deel van de volwaardige (> 70 nge.) agrarische bedrijven een grotere oppervlakte nodig heeft voor bebouwing c.q. bedrijfsuitoefening. Zoals de raad o.a. in de nota van uitgangspunten heeft bepaald zijn de volgende ontwikkelingen daar de oorzaak voor:

- de toenemende ruimtebehoefte van bedrijven als gevolg van onder andere de schaalvergroting. Het bestemmingsplan moet voor zeker 10 jaar in ontwikkelingsruimte voorzien;
- vanuit de optiek van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik wordt bestaande opslag, welke in het bestemmingsplan Buitengebied 1994 nog buiten het bouwvlak kon worden opgericht, zoveel mogelijk binnen het bouwvlak gebracht en moet nieuwe opslag bij recht binnen het bouwvlak worden opgericht. Deze concentratie van bebouwing en opslag is ook wenselijk vanuit milieuoptiek (voeder en mestopslag). De ruimte voor opslag is bij een bedrijf van 1,5 hectare al gauw 0,3 hectare of meer. Deze ruimte gaat in het nieuwe bestemmingsplan, in tegenstelling tot bestemmingsplan Buitengebied 1994, ten koste van de effectieve “bouwruimte” voor stallen;
- de ruimte die agrariërs nodig hebben voor het oprichten van een agrarische neventak (bijvoorbeeld een minicamping), waarmee een (soms noodzakelijk) aanvullend inkomen kan worden verworven en die past binnen het streven naar plattelandsvernieuwing en behoud van de agrarische cultuurdragers;

- de noodzaak om aan de steeds groter wordende landbouwvoertuigen de nodige manoeuvreer- en opslagruimte te bieden;
- de eisen die gesteld worden in verband met dierenwelzijn, waaronder 'het bieden van meer 'leefoppervlakte' in de stal noodzaakt tot grotere stalsystemen;
- In de systematiek van het bestemmingsplan worden de agrarische bouwkvavels tot aan de weg gelegd. Ook de ontsluiting, erf en tuin voor de bedrijfswoning vallen derhalve binnen het bouwvlak. Deze gronden zijn niet effectief aan te wenden voor de agrarische bedrijvigheid.

Een goede ruimtelijke ordening brengt met zich mee dat bij het positief bestemmen van bedrijvigheid alle belangen van het bedrijf in de ruimtelijke afweging worden vertrokken. In de belangenafweging kan dan ook niet worden voorbijgegaan aan de vraag of uitbreidingsruimte dient te bestaan ten behoeve van een bestendige bedrijfsvoering.

Opgemerkt wordt dat ook in bestemmingsplan Buitengebied agrarisch bouwvlakken groter dan 1 hectare geen uitzondering zijn. Diverse agrarische bouwvlakken zijn reeds groter dan 1 hectare. Sinds 1994 zijn er tal van procedures geweest waarbij via binnenplanse vrijstelling (afwijking) overschrijding van bouwvlakken zijn toegestaan. Ook zijn er meerdere wijzigingsplannen gevoerd waarbij bestaande bedrijven hun bouwblok vergroot zagen van 1 ha naar 1,5 ha. Ook bedrijven die zijn verplaatst vanuit De Streek dan wel volledige nieuwvestiging hebben vaak deze maat van 1,5 ha meegekregen. De maat van 1,5 ha is daarmee geen vreemde en is op veel bestaande bedrijven reeds toegepast.

De maat van 1,5 ha geldt niet voor alle agrarische bedrijven in het buitengebied. Alleen de bedrijven die groter zijn dan 70 nge. In de praktijk komt dit neer op 67 van de circa 297 bedrijven welke hiervoor in aanmerking komen.

Als alle bouwvlakruimte uit het geldende plan Buitengebied (exclusief opslag buiten het bouwvlak) wordt vergeleken met het nieuwe plan is er sprake van een lichte afname van agrarische bouwvlakruimte. Daarnaast kent het nieuwe bestemmingsplan een strengere systematiek. Erf, ontsluiting, bijgebouwen, kuilvoeropslag, etc. moeten allemaal binnen het bouwvlak worden gesitueerd. In het geldende bestemmingsplan is deze systematiek veel ruimer.

Bij de toekenning van bouwvlakken is rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Zo wordt bijvoorbeeld in open slagenlandschap aangesloten bij het kenmerkende slagenpatroon en de structuur met langgerektvare bouwkvavels. In het houtsingellandschap (elzensingels) begrenzen o.a. de aanwezige singels de ontwikkelingsmogelijkheden. Structuurbepalende elementen hebben per gebiedstype daarmee randvoorwaarden gesteld bij de bouwkvaveltvtoekenning.

Uit bovenstaande punten mag blijken dat de maat van 1,5 hectare voor alleen volwaardige bedrijven niet zomaar tot stand is gekomen en op zichzelf beschouwd terdege rekening houdt met het landschap. In de praktijk zal de geboden uitbreiding voor een gemiddeld bedrijf betekenen dat er bij recht 1 nieuwe ligboxenstal zal zijn toegestaan. Dit is een als 'normaal' te duiden geboden ontwikkelingsruimte, zeker gelet op de planperiode van 10 jaar en het feit dat het bestemmingsplan sinds 1994 niet is geactualiseerd. Indien de realisering van deze stal bij recht niet kan, impliceert dit dat eigenlijk het bedrijf als geheel niet kan. Zoals gezegd stellen wij dit laatste niet ter discussie, maar is het voor ons een gegeven.

Met bovenstaande punten in acht genomen zijn wij van mening dat er in brede zin een alleszins respectabele regeling geldt. Met dit vertrekpunt is een nadere verkenning gemaakt van de agrarische bedrijven en gebiedstypen in de gemeente, waarbij is gekeken of en hoe 1,5 hectare bij recht mogelijk kan worden gemaakt en hoe dit zich verhoudt tot de 7 gebiedstypen uit het gemeentelijk landschapsplan. De verkenning heeft geleid tot een nadere juridische regeling welke toeziet op de landschappelijke inpassing van het bouwvlak in het landschap. Deze juridische regeling heeft een plek gekregen in de verschillende gebiedsbestemmingen. Daarnaast wordt in lijn met deze verkenning een 'extra' stimuleringsregeling voorgesteld om bestaande agrarische bedrijfslocaties te verbeteren. Ook deze stimuleringsregeling heeft een plek gekregen in de juridische regeling van het bestemmingsplan.

3. Catalogus Gebiedskenmerken en landschapsplan gemeente Staphorst

Naast een meer algemene motivering over de grootte van de bouwvlakken van 1,5 ha¹, is ook de wijze waarop deze bouwvlakken in de verschillende landschappen worden ingepast van belang. De Catalogus Gebiedskenmerken van de provincie Overijssel biedt hiervoor de kapstok, maar in het gemeentelijk landschapsplan zijn deze kenmerken nader uitgewerkt. Het landschapsplan vormt dan ook de basis voor de gebiedsbestemmingen.

1

Via een wijzigingsbevoegdheid is er binnen de agrarische bestemmingen de mogelijkheid om het bouwvlak te vergroten tot 2 hectare. Aan deze wijziging is de voorwaarde verbonden dat deze vergroting op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast. Hiertoe dient een inrichtingsplan te worden opgesteld waaruit duidelijk onderscheid blijkt tussen het voor- en het achtererf, hetgeen tot uitdrukking komt in de situering van bebouwing en opslag. Daarnaast moet het inrichtingsplan ook geven van een goede overgang van erf naar omgeving, waarbij landschappelijke kenmerken en verkavelingsstructuur het uitgangspunt zijn. Voor zover sprake is van grootschalige uitbreidingen, zoals het vergroten van het bouwvlak boven de 1,5 hectare, is de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing.

Het landschapsplan is op 28 mei 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het landschapsplan vormt voor gemeente Staphorst het primaire afwegingskader (visie) om ruimtelijke initiatieven te beoordelen en de diverse functies in het buitengebied af te stemmen, juist op het gebied van natuur en landschap. Het landschapsplan kan dan ook gezien worden als gemeentespecifieke doorvertaling c.q. nadere invulling van het provinciale beleid op het gebied van het benoemen en sturen op de aanwezige landschappelijke kwaliteit van de te onderscheiden deelgebieden. In het kort gezegd heeft het hanteren van het landschapsplan voor het bestemmingsplan een aantal voordelen:

- de Catalogus Gebiedskenmerken is in het landschapsplan grotendeels vertaald en van een nadere (gemeentespecifieke) invulling voorzien;
- de begrenzingen van de te onderscheiden gebieden en de voorkomende landschappelijke/natuurlijke kenmerken heeft op een gedetailleerder niveau plaatsgevonden (de Catalogus Gebiedskenmerken is vanzelfsprekend globaler/grofmaziger);
- het landschapsplan is specifiek toegespitst op de huidige vraagstelling, namelijk de impact van 1,5 hectare op de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden en vormt daarmee een goed toetsingskader (Catalogus Gebiedskenmerken heeft bredere doelstelling, zoals beleid ten aanzien van waterbeheer e.d.).

Om het vorenstaande te illustreren wordt, zonder hiermee de provinciale Catalogus Gebiedskenmerken te kort te doen, een aantal voorbeelden gegeven van de voordelen van het gemeentelijk landschapsplan. Vervolgens wordt ingegaan op hoe de provinciale ontwikkelingsperspectieven zich verhouden tot het gemeentelijke landschapsplan.

Voorbeelden

Voor onderhavige casus zijn vanuit de catalogus gebiedskenmerken met name de 'natuurlijke laag' en de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' relevant (zie bijlage 1). Op basis van de 'natuurlijke laag' is in de gemeente sprake van 'Dekzandvlakten en ruggen' (oostkant van het bebouwingslint), 'Laagveengebieden' (westkant van het lint) en 'Beekdalen en natuur laagtes'.

Als sturingsnorm in dekzandvlakten en ruggen geldt bijvoorbeeld dat deze gebieden een beschermende bestemmingsregeling moeten krijgen (norm), gericht op behoud van het huidige reliëf. Op basis van het landschapsplan blijkt dat dit reliëf zich met name manifesteert in het 'Heide en boslandschap' en dat in het 'Houtsingellandschap' en het 'Jonge ontginningslandschap', welke beiden in het aangeduide gebied liggen, het reliëf nagenoeg vlak is. Deze verschillen zijn in de bestemmingsplansystematiek overgenomen (Natuur en Agrarisch met waarden bestemming voor de kwetsbare gebieden, waarbij tevens een aanlegvergunningstelsel geldt met het oog op behoud van het reliëf). Hiermee wordt recht gedaan aan de Catalogus Gebiedskenmerken, middels de doorvertaling in het landschapsplan.

De manier waarop het landschapsplan een nadere uitwerking kan zijn van de Catalogus Gebiedskenmerken manifesteert zich onder andere in het nader onderscheiden van deelgebieden. Dat komt onder andere naar voren bij 'de laagveenontginningen' binnen de laag van het 'agrarisch cultuurlandschap'. De catalogus beschouwt dit als een landschapstype, maar op gemeentelijk niveau zijn er wezenlijke verschillen in de verschijningsvorm van de laagveenontginningen. Daarom onderscheiden we in het landschapsplan onder andere het 'open slagenlandschap', wat gekenmerkt wordt door weidsheid en het houtsingellandschap van de Streek, met zijn vele elzensingels. Het 'Houtsingellandschap' is een wezenlijk onderdeel van de Staphorster geschiedenis en de kwaliteiten van dit gebied zijn in samenhang met de ontwikkeling van het stedelijke lint richtinggevend voor toekomstige ontwikkelingen. Op het schaalniveau van de Catalogus Gebiedskenmerken is aan dit gebied echter geen (nadere) bijzondere status toegekend.

Ontwikkelingsperspectieven

Als gekeken wordt naar de provinciale kaart Beleidsperspectieven (ontwikkelingsvisie) is op te merken dat een groot deel van Staphorst is aangewezen als 'Vitaal platteland - accent agrarische productie' (zie bijlage 1).

In hoofdlijnen komen de ontwikkelingsperspectieven met de volgende landschapstypen uit het landschapsplan overeen:

Ontwikkelingsperspectief	Bijbehorende landschapstypen landschapsplan
Schoonheid van de moderne landbouw*	Open slagenlandschap
	Jonge ontginningenlandschap
Mixlandschap met landbouw, natuur, wonen en water als goede burens	Houtsingellandschap De Streek**, Beekdallandschap Reest
Aaneengesloten structuur van natuurgebieden	Oeverlanden Meppelerdiep***
	Bos- en heidelandschap
	Slagenlandschap Olde Maten

* Gebieden voor landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van grote open cultuurlandschappen. In deze open krijgen modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte;

** Elzensingels.

*** Dit gebied is voor een aanzienlijk deel ook in gebruik ten behoeve van de landbouw. Op basis van de feitelijke situatie kwalificeert dit gebied zich ook als mixlandschap.

Op basis van de vertalingstabel kan worden gesteld dat met name in het 'Open Slagenlandschap' en het 'Jonge Ontginningenlandschap' beleidsmatig ruimte is voor grootschaligere landbouwontwikkelingen. In het mixlandschap spelen andere ruimtelijke factoren een grotere rol.

4. Landschappen, bestemmingen en inpassingsvoorwaarden in het Bestemmingsplan Buitengebied

De Catalogus Gebiedskenmerken is doorvertaald in het gemeentelijk landschapsplan. Het voorgaande hoofdstuk heeft laten zien dat de gemeente daarbij rekening heeft gehouden met de provinciale belangen, vastgelegd in de ontwikkelingsvisie en in de catalogus gebiedskenmerken.

In het bestemmingsplan zijn vervolgens de landschapstypen doorvertaald in bijbehorende agrarische bestemmingen.

De volgende tabel laat deze vertaling zien. Bij de keuze van de bestemmingen is enerzijds ingespeeld op de aanwezige landschapskarakteristieken, waarvoor het landschapsplan de basis heeft gelegd, en anderzijds op de ontwikkelingsperspectieven zoals de provincie die heeft aangegeven.

Bestemmingen bestemmingsplan	Gebieden uit landschapsplan
Agrarisch	Jonge ontginningenlandschap
Agrarisch met waarden - landschap	Open slagenlandschap
Agrarisch met waarden - elzensingellandschap	Houtsingellandschap De Streek
Agrarisch met waarden - kleinschalig	Klein deel bos- en heidelandschap Deel jonge ontginningenlandschap (Puntlanden, Hulstlanden)
Agrarisch met waarden - landschap en natuur	Oeverlanden Meppelerdiep Beekdallandschap Reest
Natuur en Bos	Slagenlandschap De Olde Maten Bos- en heidelandschap

Als gezegd houdt de gemeente vast aan bouwvlakken van 1,5ha in alle landschappen. De gemeente wil daarin gelijkheid voor alle volwaardige agrarische bedrijven. Maar daarnaast wil de gemeente ook rekening houden met de landschappelijke verschillen. Hoewel de wijze waarop de bouwvlakken zijn bepaald al op de landschappelijke verschillen inspeelt, onder andere door rekening te houden met de verkavelingsrichting, ziet de gemeente dat de inpassing van nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing op bestaande percelen in sommige landschappen door hun maat, schaal en opzet meer aandacht vraagt.

In het navolgende wordt per agrarische bestemming ingegaan op de aanwezige landschapskwaliteit en wat dat betekent voor de inpassing van de bouwvlakken en nieuwe bedrijfsbebouwing. Een deel van de landschapstypen valt binnen de bestemming 'Natuur'. Omdat de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden hier beperkt zijn, wordt daar in deze notitie verder niet op ingegaan.

Eerst wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing. Daarna wordt in het algemeen ingegaan op de situering van de bebouwing op de erven (erf opzet).

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

Agrarisch met waarden - landschap en natuur

De oeverlanden van het Meppelerdiep en het Reestdal vallen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden- landschap en natuur'. In deze gebieden ligt het accent op het behoud van de landschappelijke waarden in combinatie met natuur. De landbouw heeft een belangrijke rol als beheerder van het landschap en van het gebied.

Het Reestdal is een authentiek beekdallandschap met de meanderende Reest als beelddrager. Het dal wordt gekenmerkt door soms hoger liggende erven (hoeven). Voor een geoefend oog zijn sporadisch kleine verhoogde weidegronden zichtbaar (soort eenmansessen). De fijnmazigheid van het Reestdal met verspreid liggende erven, bomen, bosjes en microreliëf is kenmerkend.

De oeverlanden van het Meppelerdiep kenmerken zich door kreekruigten, dijken, een rivierduin, oude natuurlijke kreek en een huisterp. Hamingen is een klein dorp met enkele erven. Verder komt er verspreid in het gebied een enkele boerderij voor. De verkaveling is meest opstrekkend. Een deel van het gebied is natuur.

De gebieden vormen een mix van landschappelijke en natuurlijke waarden. Door de kleinschalige, onregelmatige verkaveling en de meer onregelmatige opzet van erven, vraagt de inpassing van 1,5 ha bouwvlak nadere aandacht. Maar ook juist vanwege de omvang van 1,5 ha is er ruimte om de bebouwing op juiste manier landschappelijk in te passen. Binnen deze bestemming is dan ook bij recht vastgelegd dat in ieder geval voor bebouwing met een oppervlakte van 1000 m² of meer (formaat nieuwe veestal) een nadere landschappelijk inpassing plaats moet vinden.

Passend in het Reestdal en in de oeverlanden zijn erven met een boomsingel langs een zijde van het perceel en daarnaast enkele groepen bomen, solitaires of een boomgaard. Aan de landschappelijke inpassing is daarom in ieder geval de voorwaarde gekoppeld, dat de inpassing bestaat uit een houtsingel over de gehele lengte van een zijde van het perceel, niet zijnde de voorzijde, met een breedte van in ieder geval 5m. De lengte van de houtsingel bedraagt in ieder geval 20m.

De lengte en de plaats van de houtsingel kan en mag variëren. De singel moet wel bestaan uit streekeigen soorten, zoals eik, beuk, linde en een ondergroei van meidoorn, vlier en sleedoorn. Het beeldenboek 'Landschappen en erven' van de gemeente Staphorst geeft handreikingen voor de juiste sortimentskeuze.

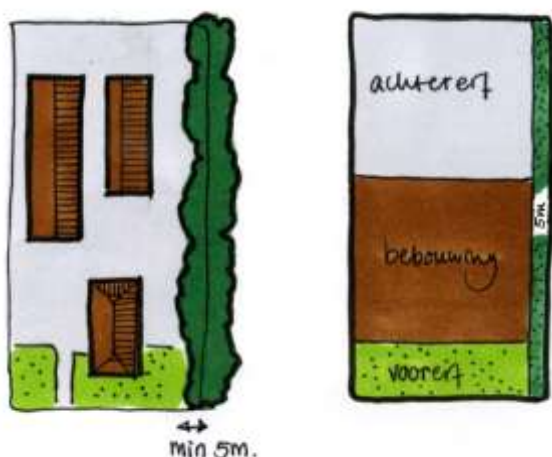
Agrarisch met waarden - elzensingellandschap

Het houtsingellandschap van de Streek heeft een eigen agrarische bestemming: agrarisch met waarde - elzensingellandschap. Binnen het bestemmingsplan buitengebied hoort niet de Streek zelf, met zijn achter elkaar geplaatste boerderijen, maar wel het achterliggende gebied met lange, smalle opstrekkende kavels met elzensingels op de perceelsgrenzen en nieuwere, soms uitgeplaatste boerderijen.

De boerderijen op erven zelf zijn vaak minder karakteristiek dan de oude Staphorster boerderijen aan De Streek. Het landschap is echter wel uniek en beeldbepalend. Hoewel bij de situering van de bouwvlakken rekening is gehouden met de kenmerkende karakteristieke verkaveling, wil de gemeente binnen deze bestemming een extra waarborg voor het behoud en de ontwikkeling van de

elzensingels en houtsingels (veelal eiken) realiseren. Zo kunnen ontwikkelingen op agrarische erven een bijdrage leveren aan het behoud en de ontwikkeling van het landschap.

Daarom is ook bij deze bestemming de voorwaarde voor landschappelijke inpassing opgenomen, wanneer bij recht 1000 m² aan bebouwing wordt toegevoegd. Passend binnen de landschappelijke karakteristiek bestaat deze inpassing ook uit een houtsingel. Deze houtsingel mag uitsluitend worden geplaatst op een van de zijdelingse perceelsgrenzen, over de gehele lengte van het bouwvlak. Door de houtsingel alleen toe te staan op de zijerfgrenzen, gaat de singel mee in het landschappelijke patroon van opstreckende houtsingels. De singel bestaat in de nattere delen (de laagveenontginningen) uit elzen, op de hogere zandgronden is het een singel van eiken/elzen met ondergroei. Bij het toepassen van de landschappelijke inpassing wordt qua sortering tevens rekening gehouden met de verschillen tussen het houtsingellandschap van Staphorst en het houtsingellandschap van Rouveen.



Illustratie bij regeling inpassing houtsingel

Agrarisch met waarden - kleinschalig

Enkele delen in het buitengebied van Staphorst hebben een kenmerkende kleinschalige opzet. Dat is in kleine delen van het bos- en heidelandschap het geval en in de Puntlanden en Hulstlanden. De kleinschaligheid komt in deze gebieden tot uiting in de kleinere verkavelingsmaat en meer onregelmatige verkavelingsopzet en verspreid voorkomende houtsingels, bomenrijen en boomgroepen.

In de lijn met de voorgaande 2 bestemmingen en passend bij de aanwezige karakteristieken, geldt ook voor deze bestemming een aanvullende voorwaarde, wanneer bij recht meer dan 1000 m² bebouwing wordt toegevoegd. Vanwege de onregelmatige opzet van de gebieden, maar ook de aanwezigheid van diverse houtsingels, is ook hier de realisatie van een streekeigen houtsingel verplicht. De houtsingel mag binnen of aansluitend aan het bouwvlak worden gerealiseerd, waarbij de keuze voor de plek van de singel vrij is. Om de grillige opzet van de gebieden te benadrukken is de houtsingel in deze gebieden niet eenzijdig, maar omvat de singel in ieder geval 1 hoek van het

achtererf. De totale lengte van de singel is in ieder geval gelijk aan de lengte van de langste zijde van het erf en de breedte is minimaal 5m.

Agrarisch met waarden - landschap

Het open slagenlandschap is bestemd als agrarisch met waarden - landschap. Het open slagenlandschap is bijzonder kenmerkend voor de gemeente Staphorst. Dat komt door het ontginningsspatroon en de bijbehorende cultuurgeschiedenis, waarbij het bestaande bebouwingslint van Staphorst-Rouveen steeds verder oostwaarts is verschoven. In het landschap zijn relictten van de eerdere bewoningssystemen blijven bestaan, zoals begraafplaatsen. De lange opstreckende verkaveling met karakteristieke knikken is nog steeds beeldbepalend.

In het gebied ontstaan nieuwe bebouwingslinten, vaak met uit De Streek uitgeplaatste boerderijen. De erven zijn groter, rationeel van opzet en staan op relatief grote onderlinge afstand. De wegen zijn beplant en in het gebied liggen nog restanten van beplantingen, geriefbosjes en eendenkooien.

Het open slagenlandschap heeft een sterke, heldere verkavelingsstructuur. De inpassing van bouwvlakken van 1,5 ha laat zich hierdoor goed leiden. Bovendien is dit gebied ook in de omgevingsvisie aangewezen als gebied met 'schoonheid van de moderne landbouw'. De gemeente kiest ervoor om geen aanvullende voorwaarden te stellen voor de inpassing van deze erven.

Agrarisch

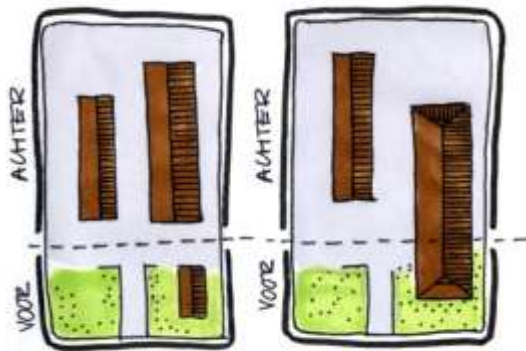
Tot slot heeft het sterk productiegerichte jonge ontginningenslandschap de bestemming agrarisch. Het is een rationeel, meest blokvormig verkaveld landschap met erven aan lange, rechte en beplante wegen. Het is een echt landbouwproductiegebied met vaak grote erven. Dat blijkt ook uit het ontwikkelingsperspectief dat de provincie voor dit gebied ziet: de 'schoonheid van de moderne landbouw'.

De landschappelijke maat en de structuur van het gebied is stevig. Nieuwe ontwikkelingen kunnen zich dan ook goed voegen in de robuuste structuur van het gebied. De inpassing van agrarische erven is daarom niet op voorhand aan extra voorwaarden verbonden.

5. Goede erfopzet - generieke regelingen

Een goede landschappelijke inpassing betekent niet alleen een groene afscherming van het erf. Onderdeel van een goede landschappelijke inpassing is ook een goede erfopzet. Deze erfopzet is voor alle agrarische erven, ongeacht hun ligging in een landschapstype, van belang.

Een goede erfopzet betekent dat in de organisatie van het erf rekening is gehouden met het aloude onderscheid tussen een voorerf (het woongedeelte) en een achtererf. Het voorerf is het nette erf met de siertuin, de moestuin of de boomgaard. Op het achtererf staan de stallen, schuren, silo's en is de opslag.



*Illustratie onderscheid voorerf en achtererf, grens ligt op 10 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning.
Links met vrijstaande woning, rechts met woonhuis als onderdeel van boerderij*

In de gemeente Staphorst wordt erg gehecht aan het aanzicht van de (karakteristieke) boerenerven. Dit zogenaamde vooraanzicht is een combinatie van het ingerichte voorerf met de voorgevel van de boerderij. Een vooraanzicht is erg bepalend voor de kwaliteitsbeleving van het landschap. Een fraai vooraanzicht draagt bij aan een mooi landschap. Om het gewenste aanzicht van het boerenerv te kunnen waarborgen is het bestemmingsplan aangevuld met een generieke regeling (in alle agrarische bestemmingen) die gericht is op het beschermen van het aanzicht (het front). Deze zogenaamde frontbescherming is erop gericht dat toevoeging van nieuwe bebouwing of opslag beperkt wordt tot circa 10 meter achter de voorgevel van het woonhuis/hoofdgebouw. Zo blijft het zicht op de voorkant van de boerderijen vrij.

Stimulering

De gemeente wil in de toekomst de erven waar bebouwing of opslag ter hoogte van of voor de voorgevel is gesitueerd verbeteren. Daarom wil de gemeente de agrariërs stimuleren hun erf op een andere wijze in te richten. De agrariërs krijgen de mogelijkheid om hun bebouwing, opslag als sleufsilo's of mestballen te verplaatsen van het voorerf naar een plaats op het achtererf, ook als daarvoor meer ruimte nodig is dan het bestaande bouwvlak van 1,5ha, mits zij het voorerf weer opruimen en hun erf op de voorgeschreven wijze inpassen in het landschap. De agrariërs moeten hiervoor een voorstel maken met een goede landschappelijke inpassing en een beeld geven hoe het voorerf er dan uit zal zien.

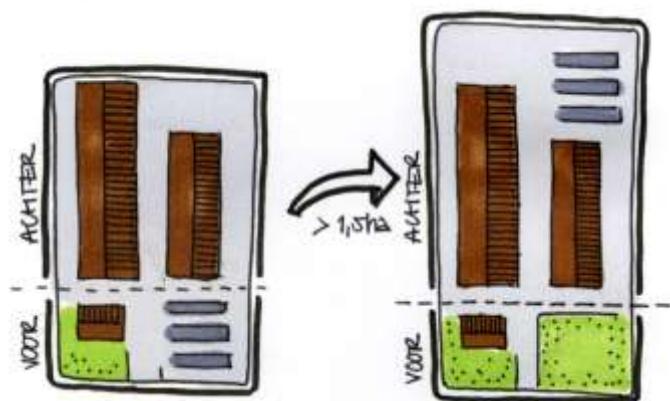
De gemeente geeft op deze wijze een extra kwaliteitsimpuls aan de agrarische erven in het buitengebied en daarmee ook aan de kwaliteit van het buitengebied in zijn totaliteit. De agrariër krijgt daarvoor extra ruimte terug.

In de bijlagen zijn deze voorstellen uitgewerkt in een juridische regeling en in de toelichting op de regeling. Als voorbeeld is de bestemming Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap gebruikt. De frontbeschermingsregeling zal in alle agrarische bestemmingen worden opgenomen en de inpassing van het bouwvlak naast de bestemming Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

ook in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap en natuur en Agrarisch met waarden - Kleinschalig.

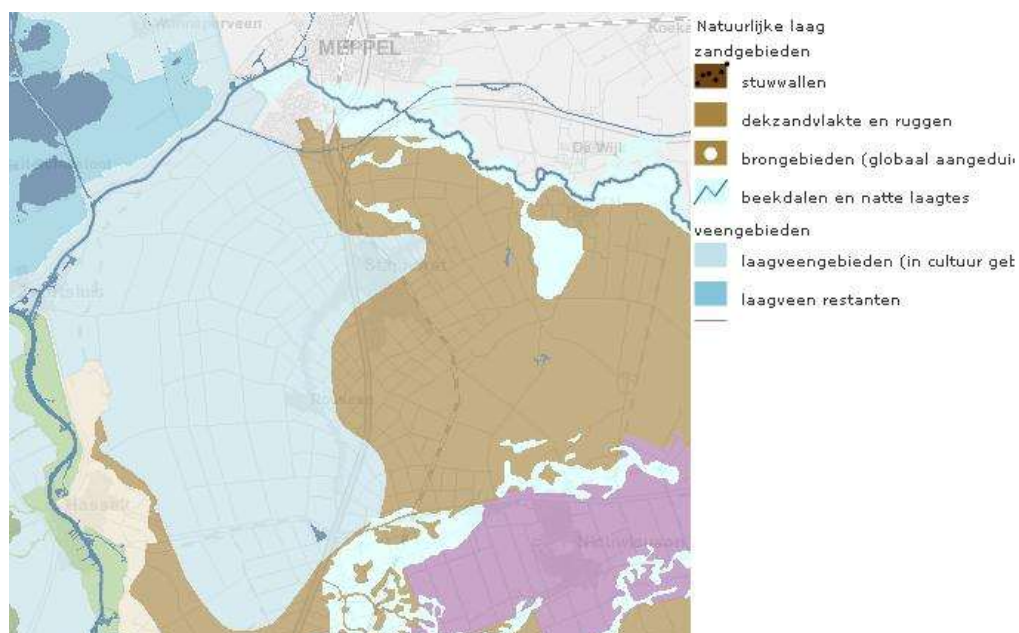


Illustratie bij stimuleringsregeling

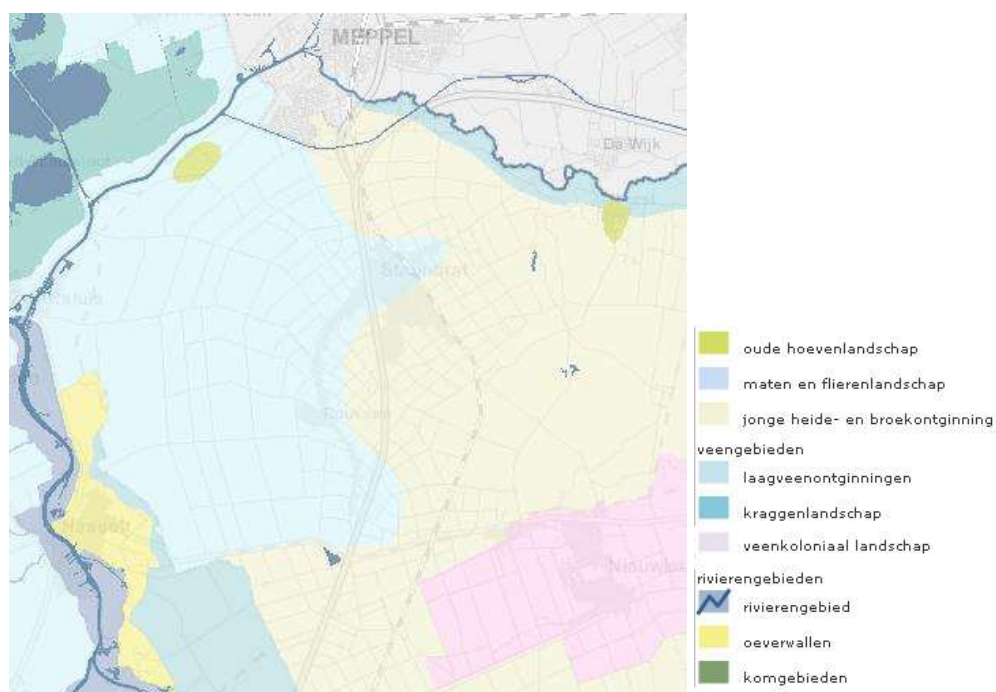
datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

Bijlage 1 - kaarten gebiedscatalogus Provincie



Natuurlijke laag



Agrarisch cultuurlandschap

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06



Ontwikkelingsperspectieven

1. realisatie groene en blauwe hoofdstructuur

-  aaneengesloten structuur van natuurgebieden
-  zoekgebied EHS
-  zoekgebied robuuste verbindingszone
-  zoekgebied ecologische verbindingszone
-  continu en herkenbaar watersysteem

2. buitengebied accent productie

-  schoonheid van de moderne landbouw
-  landbouwontwikkelingsgebied

3. buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte

-  mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen

Ontwikkelingsperspectieven

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

Bijlage 2 - Toelichting regeling

Inpassing bouwblok 1,5 ha

In de bestemmingen Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap, Agrarisch met waarden - kleinschalig en Agrarisch met waarden - landschap en natuur is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het geval de bebouwing met 1000 m² toeneemt. De bepaling is opgenomen ter bescherming van de landschappelijke waarden in deze gebieden. De bebouwing dient om deze reden goed landschappelijk te worden ingepast. In de bepaling is opgenomen dat een houtsingel van streekeigen bomen met een breedte van ten minste 5 m, over een bepaalde lengte dient te worden aangelegd. Deze houtsingel dient binnen, dan wel aangrenzend aan, het bouwvlak te worden gesitueerd. Waar deze singel moet komen en over welke lengte verschilt per landschapstype en is in de verschillende bestemmingen op verschillende wijze geregeld.

Frontbescherming

Goede erfopzet

Om ervoor te zorgen dat het voorerf van agrarische bedrijven netjes blijft is in de regels een verbod opgenomen van het bouwen van bedrijfsgebouwen, vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en overkappingen worden gesitueerd op minder dan 10 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning. Ook mestilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos dienen op minimaal 10 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd. Daarnaast is het niet toegestaan de gronden op minder dan 10 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te gebruiken ten behoeve van opslag van agrarische producten.

Stimuleringsregeling

Om de goede erfopzet te stimuleren is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen waarbij buiten het bouwvlak mag worden gebouwd indien er sprake is van een kwaliteitsverbetering op het voorerf. Als alle op minder dan 10 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning gelegen landschapsontsierende bebouwing en opslag wordt afgebroken en beëindigd kan worden toegestaan dat het bouwvlak overschreden wordt met maximaal 20 meter, waarbij de oppervlakte aan bebouwing buiten het bouwvlak niet meer dan 10% van het bouwvlak bedraagt.

Deze 'frontbeschermings'regeling is bij alle agrarische bestemmingen opgenomen.

Bijlage 3 - Regeling

Artikel 4

Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch met waarden - elzensingellandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijk en natuurlijke waarden, met dien verstande dat hieronder het behoud en/of het herstel van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken wordt begrepen:
 - het patroon van elzensingels op perceelgrenzen en langs wegen en bermsloten in het elzensingelgebied;
 - erfbeplantingen;
 - het verkavelingspatroon: smal en tamelijk langgerekt;
 - het reliëf: nagenoeg vlak;
 - het halfopen landschap;
 - b. agrarisch cultuurgrond;
 - c. een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij;
 - d. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 - e. een kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
 - f. dagrecreatief medegebruik;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep;
 - aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
 - aan huis verbonden kantooractiviteiten;
 - een bed and breakfast;
- alsmede voor:
- h. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- met de daarbij behorende:
- i. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
 - j. bedrijfswoningen;
 - k. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
 - l. mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilo's;
 - m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - n. bestaande landbouwwegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen;

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

- o. tuinen, erven en terreinen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. groenvoorzieningen;
- r. nutsvoorzieningen.

Het 'dagrecreatief medegebruik' is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen.

Het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting is uitsluitend toegestaan voorzover de opgewekte energie wordt geproduceerd door het ter plaatse aanwezige bedrijf en tevens wordt ingezet op dit bedrijf.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. er mogen uitsluitend gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van agrarische bedrijven met bijbehorende functies worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwen van kassen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
 2. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;
 3. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste **20 m** bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 4. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen worden gebouwd ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf;
 5. **bedrijfsgebouwen, vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en overkappingen dienen minimaal 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd, met uitzondering van bestaande situaties;**
 6. het bebouwd oppervlak ten behoeve van de intensieve veehouderij als neventak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf bedraagt ten hoogste **250 m²**, met dien verstande dat in het geval dat het bestaande oppervlak meer dan **250 m²** bedraagt, het bebouwd oppervlak ten hoogste **2.000 m²** mag bedragen;
 7. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste één per agrarisch bedrijf, dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 8. de inhoud van een bedrijfswoning (inclusief aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen) bedraagt niet meer dan **1.100 m³**, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 9. in afwijking van het bepaalde onder 7 bedraagt de inhoud van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meer dan de bestaande inhoud;

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

10. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **10 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 11. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 12. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedragen respectievelijk niet meer dan **6 m** en **12 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 13. in afwijking van het bepaalde onder 11 bedragen de goot- en bouwhoogte van kassen niet meer dan respectievelijk **5 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 14. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste **18°**, dan wel de bestaande dakhelling voorzover deze minder bedraagt;
 15. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling voorzover deze minder bedraagt;
 16. in afwijking van bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de goot- en bouwhoogten ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogten bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos mogen alleen binnen het bouwvlak **op minimaal 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning** worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie of ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan **12 m**, met uitzondering van torensilos waarvan de bouwhoogte niet meer dan **15 m** bedraagt;
 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan **1 m**;
 4. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste **4 m** bedragen, met dien verstande dat buiten het bouwvlak uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan;
 5. de bouwhoogte van omheiningen van bakken zal ten hoogste **1,8 m** bedragen, met dien verstande dat een omheind oppervlak niet meer mag bedragen dan **1.200 m²**;
 6. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan **2 m**.

Voorwaardelijke bepaling Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap

Voor elke uitbreiding van 1000 m² of meer aan verstenen dient ten minste een eenzijdige streekeigen houtsingel met een breedte van minimaal 5 m en over de gehele lengte van een de zijdelingse perceelsgrens te worden aangelegd. Deze houtsingel dient binnen, dan wel aangrenzend aan, het bouwvlak te worden gesitueerd.

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

Voorwaardelijke bepaling Agrarisch met waarden - landschap en natuur

Voor elke uitbreiding van 1000 m² of meer aan versterking dient ten minste een eenzijdige streekeigen houtsingel met een breedte van minimaal 5 m en over de gehele lengte van een perceelsgrens, niet zijnde de voorste perceelsgrens, met een minimale lengte van 20 m te worden aangelegd. Deze houtsingel dient binnen, dan wel aangrenzend aan, het bouwvlak te worden gesitueerd.

Voorwaardelijke bepaling Agrarisch met waarden - kleinschalig

Voor elke uitbreiding van 1000 m² of meer aan versterking dient ten minste een eenzijdige streekeigen houtsingel met een breedte van minimaal 5 m te worden aangelegd, waarbij de singel in ieder geval een hoek met de achterste perceelsgrens bevat en waarvan de lengte in ieder geval gelijk is aan de lengte van de langste zijde van het bouwperceel. Deze houtsingel dient binnen, dan wel aangrenzend aan, het bouwvlak te worden gesitueerd.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. een goede landschappelijke inpassing en de compensatie ten behoeve van landschap en natuur;
- c. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 56.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2, sub a, onder 2:
en toestaan dat niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven, buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

1. de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan **250 m²** bedraagt en met dien verstande dat de gevraagde omgevingsvergunning maximaal eenmaal binnen de planperiode voor een bepaald bouwperceel kan worden verleend;
 2. de overschrijding van een bestaand bouwvlak maximaal **25 m** bedraagt;
 3. de gebouwen worden gebouwd op ten minste 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
 4. is aangetoond dat binnen het bouwvlak redelijkerwijs geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding, en is aangetoond dat bouwen binnen het bouwvlak op grond van bedrijfseconomische redenen/efficiëntie niet mogelijk is;
 5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
 6. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- b. lid 4.2, sub a, onder 2:
en toestaan dat niet voor bewoning bestemde gebouwen en opslag ten behoeve van agrarische bedrijven, buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
1. de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan **10%** van het bouwvlak bedraagt;
 2. de overschrijding van een bestaand bouwvlak maximaal **20 m** bedraagt;
 3. de gebouwen en/of de opslag worden gebouwd op ten minste 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
 4. is aangetoond dat er sprake is van kwaliteitsverbetering doordat alle landschapsontsierende bebouwing gelegen voor de achtergevel van de bedrijfswoning wordt gesloopt en alle aanwezige opslag voor de achtergevel van de bedrijfswoning wordt beëindigd;
 5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
 6. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- c. lid 4.2, sub a, onder 5:
en toestaan dat het bebouwde oppervlak ten behoeve van de neventak intensieve veehouderij wordt vergroot tot boven de maximaal toegestane **2.000 m²**, mits:
1. het bestaande oppervlak ten behoeve van de neventak reeds meer dan **250 m²** bedraagt;
 2. het bestaande aantal dieren niet toeneemt en de vergroting noodzakelijk is in verband met eisen op basis van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren;
 3. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- d. lid 4.2, sub a, onder 6:
en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd bij agrarische bedrijven, mits:

1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het 24 uurtoezicht op het agrarisch bedrijf en er voldoende bedrijfsomvang aanwezig is in verband met de continuering van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf,
 2. minimaal sprake is van een bedrijfsomvang van **140 nge** en de bedrijfsactiviteiten zien op levende have;
 3. is aangetoond dat aangrenzende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- e. lid 4.2, sub a, onder 8:
en toestaan dat inhoud van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' meer bedraagt dan de bestaande inhoud, mits:
1. de uitbreiding van de bedrijfswoning binnen de bestaande bebouwingsmassa van het hoofdgebouw geschiedt;
 2. er sprake is van de instandhouding en versterking van het bestaande karakteristieke pand;
- f. lid 4.2, sub a, onder 9:
en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van bedrijfswoningen worden vergroot tot respectievelijk **6 m** en/of **10 m**, mits de bedrijfswoning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1. Toegestaan gebruik

- a. Het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor kleinschalige dagrecreatieve activiteiten en/of kleinschalige zorgactiviteiten, gericht op dagbesteding is toegestaan, mits:
1. de agrarische bedrijfsvoering als activiteit blijft fungeren;
 2. het agrarische bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**;
 3. er een aantoonbare relatie bestaan tussen de dagrecreatieve activiteiten c.q. zorgactiviteiten en het agrarisch bedrijf;
 4. voorzieningen worden gerealiseerd binnen bestaande agrarische bedrijfsbebouwing tot een maximum oppervlakte van **150 m²**.
- b. Het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor agrarische educatieve activiteiten en/of agrarische detailhandel is toegestaan, mits de bedrijfsoppervlakte niet meer dan **100 m²** bedraagt.

- c. Het gebruik van de bedrijfswoning met behorende bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten is uitsluitend toegestaan voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:
 - 1. de woonfunctie van de bedrijfswoning in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 - 2. aan huis verbonden activiteiten uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
 - 3. maximaal **75 m²** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten;
 - 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 - 5. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 - 6. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
- d. Het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, mits:
 - 1. de paardrijbak binnen het bouwvlak wordt gesitueerd;
 - 2. een minimale afstand van **30 m** wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van derden.
- e. Het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. er mag niet meer dan **60 lux/m²** worden geproduceerd, gemeten **1 m** boven de bodem van de paardrijbak;
 - 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur.
- f. Het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van een bed and breakfast.

4.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan de in lid 4.1 en 4.5.1 toegelaten nevenactiviteiten;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan agrarische detailhandel en de in lid 4.5.1, sub c, onder 6 toegelaten detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan de in lid 4.1 en 4.5.1 toegelaten voorzieningen;
- e. permanente bewoning van vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsgebouwen;

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

- f. het stallen van (sloop)auto's, (sloop)caravans, boten, sloopafval, bouwmaterialen en hiermee vergelijkbare zaken, anders dan in gebouwen, indien deze stalling geen direct verband houdt met de bedrijfsvoering ter plekke;
- g. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwvlak, anders dan tijdelijke opslag;
- h. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten binnen het bouwvlak voorzover het gronden betreft die zijn gelegen op minder dan 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen en sierteelt;
- j. het gebruik van gebouwen ten behoeve van gestapelde stallen;
- k. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken anders dan bedoeld in lid 4.5.1, sub d;
- l. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak anders dan bedoeld in lid 4.5.1, sub e.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 56.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.5.2, sub a:
en toestaan dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een zorgboerderij, mits:
 - 1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 - 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 3. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en de verkeersveiligheid;
- b. lid 4.5.2, sub b:
voor het gebruik van een bijgebouw voor zelfstandige bewoning in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat:
 - 1. een verzoek om deze omgevingsvergunning schriftelijk wordt ingediend en uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

2. de geluidsbelasting op de woning in het bijgebouw niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 3. er ter plekke een goed woon- en leefklimaat valt te garanderen;
 4. de omgevingsvergunning mag geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- c. lid 4.5.2, sub d:
- en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van een kampeerboerderij en/of een groepsaccommodatie, uitsluitend in de gebieden A2 en L2 uit de kadernota, zie bijlage 2, mits:
1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 2. de realisering van deze kampeerboerderij/groepsaccommodatie binnen één bestaand agrarisch bedrijfsgebouw plaatsvindt, waarbij inpandige verbouwing is toegestaan;
 3. de kampeerboerderij/groepsaccommodatie een maximum oppervlakte heeft van **200 m²**;
 4. wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en met dien verstande dat een combinatie van een kampeerboerderij en/of groepsaccommodatie samen met boerderijkamers niet is toegestaan.
- d. lid 4.5.2, sub d:
- en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van boerderijkamers, mits:
1. de activiteit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
 2. het minimum aantal boerderijkamers per agrarisch bedrijf twee en het maximum aantal vijf bedraagt;
 3. vestiging plaats dient te vinden in één bedrijfsgebouw dat binnen een afstand van maximaal **25 m** van het hoofdbedrijfsgebouw of de bedrijfswoning is gesitueerd;
 4. de vloeroppervlakte per boerderijkamer maximaal **50 m²** zal bedragen en de gezamenlijke vloeroppervlakte van meerdere boerderijkamers maximaal **200 m²** zal bedragen;
 5. middels een bedrijfsplan inzicht wordt geboden in de bedrijfsmatige exploitatie en geen permanente bewoning plaatsvindt;
 6. er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en met dien verstande dat een combinatie van boerderijkamers samen met een kampeerboerderij en/of groepsaccommodatie niet is toegestaan;
- e. het gebruik van bijgebouwen dan wel bedrijfsgebouwen ten behoeve van een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende regels:
1. vestiging dient plaats te vinden in één bedrijfsgebouw dan wel bijgebouw dat binnen een afstand van maximaal **25 m** van het hoofdbedrijfsgebouw of de bedrijfswoning is gesitueerd;
 2. de uiterlijke kenmerken van het bijgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
 - 1. het afgraven, het ophogen of het egaliseren van gronden;
 - 2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, opslagplaatsen en stortplaatsen buiten het bouwvlak;
 - 3. het aanleggen van bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;
 - 4. het verrichten van exploratieboringen;
 - 5. het kappen, vellen en rooien van houtgewas;
 - 6. het dempen van beken, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen anders dan ten behoeve van de ontwikkeling van natuur en waterhuishouding;
 - 7. het aanleggen van drainage ten behoeve van agrarische doeleinden;
 - 8. het graven van greppels en watergangen;
 - 9. de aanplant van singels.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning;
 - 4. op archeologisch, dan wel ecologisch onderzoek zijn gericht, dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het natuurgebied.
- c. De onder a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 56.2 gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

- a. de situering van het bouwvlak wordt gewijzigd ten behoeve van de plaatsing van agrarische bouwwerken, zoals silo's, mestbassins of kuilvoerplaten, mits:
 - 1. de totale oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft;
 - 2. de mest- en milieuwetgeving dit mogelijk maken;
- b. het bestaande bouwvlak wordt vergroot naar maximaal **2 ha**, mits:
 - 1. de omvang van het bedrijf meer dan **70 nge** omvat;
 - 2. vestiging in bestaande bebouwing redelijkerwijs aantoonbaar niet mogelijk is;
 - 3. met de ligging en vormgeving van het bebouwingsvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
 - 4. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 - 5. de bedrijfseconomische noodzaak voor de uitbreiding is vastgesteld door de agrarische beoordelingscommissie;
 - 6. de mest- en milieuwetgeving vergroting mogelijk maken;
 - 7. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - 8. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- c. de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt aangebracht ten behoeve van de verplaatsing van een intensief bedrijf, mits:
 - 1. de vestiging uitsluitend plaatsvindt in vrijkomende agrarische bouwvlakken langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
 - 2. vestiging plaats vindt ten behoeve van de verplaatsing van een binnen de gemeente aanwezig bedrijf;
 - 3. de aanduiding 'intensieve veehouderij' op de oude locatie wordt verwijderd;
 - 4. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast indien sprake is van een verplaatsing vanuit een knelpuntsituatie, waarbij het bedrijf dat op dit moment elders binnen de gemeente is gevestigd op grond van ruimtelijke en/of milieutechnische redenen geen bedrijfseconomisch perspectief heeft;
 - 5. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 - 6. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - 7. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;

en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het bedrijf als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming dan wel het bouwvlak verwijderd dient te worden;
- d. een bouwvlak wordt aangebracht ten behoeve van nieuwvestiging dan wel verplaatsing van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits:
 - 1. vestiging dan wel uitbreiding in bestaande bebouwing niet mogelijk is;

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

2. vestiging plaatsvindt langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
 3. in geval van verplaatsing het bouwvlak op de oude locatie wordt verwijderd en er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de oude locatie;
 4. met de ligging en vormgeving van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
 5. er sprake is van een bedrijf met een omvang van ten minste **70 nge**;
 6. de bedrijfseconomische noodzaak voor de uitbreiding is vastgesteld door de agrarische beoordelingscommissie;
 7. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
 8. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 9. het bouwvlak maximaal **1,5 ha** zal bedragen;
 10. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 11. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 12. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het bedrijf als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming;
- e. ter plaatse van een bouwvlak de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf - Paardenhouderij, met dien verstande dat:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 11 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de functie moet worden ondergebracht in de bestaande gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging;
 4. de afstand tot het woongebied minimaal **50 m** dient te bedragen;
 5. er voldoende parkeergelegenheid dient te zijn op eigen terrein;
- f. de bestemming van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1 of Bedrijf, met dien verstande dat:
1. bij wijziging naar de bestemming Wonen - 1 er een reductie plaatsvindt van de bestaande oppervlakte van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het bestemmingsvlak wordt verkleind;
 2. bij wijziging naar de bestemming Bedrijf de oppervlakte aan gebouwen niet meer mag bedragen dan **500 m²**, waarbij geen vergroting van de bestaande afmetingen van gebouwen mag plaatsvinden;
 3. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 37 respectievelijk artikel 8 van overeenkomstige toepassing zijn;

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

4. hierbij ook direct toepassing kan worden gegeven aan het gestelde in de bestemming Wonen - 1 in artikel 37.4 sub a ten aanzien van splitsing van woningen/boerderijen;
- g. een bouwvlak wordt verwijderd, mits:
1. de bebouwing wordt gesloopt;
 2. de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd.

56.2 Algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische, ecologische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld (met name met het oog op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing);
- de verkeersveiligheid.

Bij verlening van een omgevingsvergunning dan wel bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient, indien nieuwe bebouwing wordt toegestaan:

- **sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Om dit aan te tonen**, dient van tevoren een inrichtingsplan te zijn opgesteld waarin onder andere aandacht wordt besteed aan het landschap en de verbetering ruimtelijke kwaliteit, waarbij rekening wordt gehouden met de richtlijnen van het gemeentelijk landschapsplan en de investering in ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de geboden ontwikkelingsruimte. De uitvoering en instandhouding van het plan voor landschappelijke inpassing dienen te zijn gegarandeerd. **Voor zover het een afwijking of wijziging in de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap, Agrarisch met waarden - Kleinschalig, Agrarisch met waarden - Landschap of Agrarisch met waarden - Landschap en natuur betreft, dient een inrichtingsplan te worden opgesteld waaruit duidelijk onderscheid blijkt tussen het voor- en het achtererf, hetgeen tot uitdrukking komt in de situering van bebouwing en opslag. Daarnaast moet het inrichtingsplan in die gevallen blij geven van een goede overgang van erf naar omgeving, waarbij landschappelijke kenmerken en verkavelingsstructuur het uitgangspunt zijn;**
- rekening te worden gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2009.

Bij verlening van een omgevingsvergunning dan wel bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient, indien uitbreiding van agrarische bebouwing dan wel nieuwvestiging van agrarische bedrijven wordt toegestaan, te worden aangetoond dat er gelet op de instandhoudingdoelstelling geen significante effecten optreden in naastgelegen natuurgebieden.

Voor niet aangewezen monumenten zal - indien relevant - een schriftelijk advies van een ter zake kundige organisatie worden gevraagd over de karakteristieke waarde van de bestaande bebouwing.

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	21

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Agrarisch	25
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap	42
Artikel 5	Agrarisch met waarden - Kleinschalig	59
Artikel 6	Agrarisch met waarden - Landschap	76
Artikel 7	Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur	93
Artikel 8	Bedrijf	110
Artikel 9	Bedrijf - Mijnbouwkundige doeleinden	117
Artikel 10	Bedrijf - Openbaar nut	118
Artikel 11	Bedrijf - Paardenhouderij	120
Artikel 12	Bedrijf - Zandwinning	123
Artikel 13	Bos	125
Artikel 14	Detailhandel	128
Artikel 15	Detailhandel - Tuincentrum	131
Artikel 16	Groen	135
Artikel 17	Groen - Opgaand groen	137
Artikel 18	Horeca	139
Artikel 19	Maatschappelijk	143
Artikel 20	Maatschappelijk - Begraafplaats	146
Artikel 21	Maatschappelijk - Defensie	147
Artikel 22	Maatschappelijk - Educatief	149
Artikel 23	Natuur	151
Artikel 24	Natuur - 1	153
Artikel 25	Natuur - 2	156
Artikel 26	Natuur - 3	159
Artikel 27	Natuur - Landgoed	163
Artikel 28	Recreatie	167
Artikel 29	Recreatie - Kampeerboerderij	169
Artikel 30	Recreatie - Verblijfsrecreatie	172
Artikel 31	Recreatie - Volkstuin	177
Artikel 32	Sport	178
Artikel 33	Sport - Manege	180
Artikel 34	Tuin	184
Artikel 35	Verkeer	185
Artikel 36	Verkeer - Railverkeer	186
Artikel 37	Verkeer - Verblijf	187
Artikel 38	Water	188
Artikel 39	Wonen - 1	190

Artikel 40	Wonen - 2	201
Artikel 41	Wonen - 3	203
Artikel 42	Leiding - Gas	207
Artikel 43	Leiding - Hoogspanning	210
Artikel 44	Leiding - Hoogspanningsverbinding	212
Artikel 45	Waarde - Archeologie 1	213
Artikel 46	Waarde - Archeologie 2	216
Artikel 47	Waarde - Archeologie 3	219
Artikel 48	Waarde - Archeologie 4	222
Artikel 49	Waarde - Archeologie 5	225
Artikel 50	Waarde - Archeologie 6	228
Artikel 51	Waarde - Boom	231
Artikel 52	Waarde - Cultuurhistorie	233
Artikel 53	Waterstaat - Waterbergingsgebied	234
Artikel 54	Waterstaat - Waterkering	236
 Hoofdstuk 3 Algemene regels		
Artikel 55	Anti-dubbeltelbepaling	241
Artikel 56	Algemene bouwregels	242
Artikel 57	Algemene gebruiksregels	243
Artikel 58	Algemene aanduidingsregels	245
Artikel 59	Algemene afwijkingsregels	250
Artikel 60	Algemene wijzigingsregels	253
Artikel 61	Overige regels	255
 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels		
Artikel 62	Overgangsrecht	261
Artikel 63	Slotregel	262

H o o f d s t u k 1

I n l e i d e n d e r e g e l s

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:
het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Staphorst;
- 1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0180.5102011001-ON01 met de bijbehorende regels;
- 1.3 aan- of uitbouw:
een voor bewoning bestemd gebouw dat een gebruikseenheid vormt met een woning, bedrijfs-, dienstwoning of recreatiewoning, dat in de maatvoering daarvan kan worden onderscheiden en dat meetelt met de kubieke meters wat betreft de (maximale) inhoud van de desbetreffende woning;
- 1.4 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;
- 1.5 aanduidingsgrens:
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.6 aanduidingsvlak:
een op de verbeelding aangegeven vlak met eenzelfde aanduiding, begrensd door een aanduidingsgrens;
- 1.7 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:
het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende bedrijfsactiviteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;
- 1.8 aan huis verbonden beroep:
een dienstverlenend beroep, waaronder mede wordt begrepen een kapper, schoonheidsspecialist, hondentrimmer en naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepen, welke op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bijgebouwen worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende

beroepsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

- 1.9 **aan huis verbonden kantooractiviteiten:**
een bedrijf waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van administratieve, boekhoudkundige casu quo financiële, organisatorische en/of zakelijke diensten (niet zijnde detailhandel), waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende activiteiten een ruimtelijke uitstraling hebben die in overeenstemming is met de woonfunctie;
- 1.10 **afhankelijke woonruimte:**
een bijgebouw die qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de (bedrijfs)woning en waarin (een gedeelte van) een huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;
- 1.11 **agrarisch bedrijf:**
een aan het buitengebied gebonden bedrijf, waarvan de bedrijfsomvang minimaal **10 nge** (Nederlandse grootte eenheden) bedraagt en waar uitsluitend of in hoofdzaak door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren producten worden voortgebracht, waaronder mede wordt verstaan de met die activiteiten vergelijkbare activiteiten, zoals een productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal of een boomkwekerij;
- 1.12 **agrarisch loonbedrijf:**
bedrijf welke uitsluitend of overwegend gericht op het verlenen van diensten aan agrarische bedrijven, met behulp van landbouwwerktuigen en landbouwapparatuur, of op het verrichten van werkzaamheden tot onderhoud of reparatie van landbouwwerktuigen;
- 1.13 **agrarische detailhandel:**
detailhandel in agrarische producten die ter plaatse worden voortgebracht en/of verwerkt, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de agrarische functie;
- 1.14 **bebouwing:**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.15 **bebouwingspercentage:**
een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- 1.16 **bed and breakfast:**
een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, die geschikt is voor maximaal vier per-

sonen, verdeeld over maximaal twee slaapkamers en is bedoeld voor doorstroom in de recreatieve verhuur;

1.17 bedrijfsgebouw:

een gebouw, geen bedrijfswoning zijnde, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.18 bedrijfsmatige exploitatie van een recreatieverblijf:

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

1.19 bedrijfswoning/dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

1.20 belevingswaarde:

de mate waarin de mens in kwalitatieve zin het landschap ervaart;

1.21 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.22 bestaande:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan, of een andere planologische toestemming;

1.23 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming, indien en voor zover twee bestemmingsvlakken door aanpijling met elkaar verbonden zijn, worden deze aangemerkt als zijnde één bestemmingsvlak;

1.25 bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd vrijstaand, dan wel aangebouwd gebouw dat dienstbaar is aan de burgerwoning, een bedrijfs- of dienstwo-

ning of recreatiewoning, en dat door de maatvoering daarvan kan worden onderscheiden, zoals een garage bijkeuken, schuur of berging; VAB's aanwezig op woonbestemmingen worden eveneens aangemerkt als bijgebouw;

1.26 boerderijkamer:

appartement in een daarvoor ingericht bedrijfsgebouw op een in werking zijnde agrarisch bedrijf ten behoeve van verblijfsrecreatie, welke bedoeld is om zelfstandig te functioneren en waarin een keuken en/of sanitair is ondergebracht;

1.27 bosbouw:

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande, respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;

1.28 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 en vergroten van een standplaats;

1.29 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.30 bouwlaag:

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

1.31 bouwperceel:

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

1.32 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.33 bouwvlak:

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

- 1.34 **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.35 **café:**
een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
- 1.36 **cafetaria/snackbar:**
een horecabedrijf, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;
- 1.37 **(co-)vergisting:**
het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen door bacteriën waarbij methaangas vrijkomt;
- 1.38 **(agrarisch) cultuurgrond:**
grasland, akkerbouw en volleggrondstuinbouw c.q. de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sierteelt, fruitteelt en houtteelt;
- 1.39 **cultuurhistorische waarden:**
waarden die van belang zijn voor de archeologie en voor de kennis van de cultuurhistorie;
- 1.40 **dagrecreatieve voorzieningen:**
voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruiterpaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, visoevers en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- 1.41 **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;
- 1.42 **dienstverlenend bedrijf:**
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen;

gen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

- 1.43 **discotheek/bar-dancing:**
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen;
- 1.44 **erfinrichtingsplan:**
een plan dat de (her)inrichting van een erf omvat, dat doorgaans betrekking heeft op bestaande en nieuwe gebouwen, beplanting, erfverharding, ontsluiting en parkeren;
- 1.45 **erker:**
een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een gebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegende transparante uitstraling en van beperkte omvang (breedte, hoogte, diepte);
- 1.46 **extensief agrarisch gebruik:**
een extensief agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit agrarische gebruik is toegestaan;
- 1.47 **fruitteelt:**
de teelt in fruit, veelal ondersteund door permanente teeltondersteunende voorzieningen als teeltstellingen of regenkappen. Bij de fruitteelt wordt in meer of mindere mate gebruikgemaakt van, in de regel permanente, teeltondersteunende voorzieningen zoals kassen, tunnels, containervelden et cetera. Bij de fruitteelt kan sprake zijn van een mengvorm van grondgebonden en niet-grondgebonden teelt;
- 1.48 **gebouw:**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.49 **gebruiksgerichte paardenhouderij:**
een paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden en het geven van instructie aan derden;
- 1.50 **gebruikswaarde:**
de mate waarin mens en natuur op hun eigen plek in het landschap elkaar tot hun recht laten komen;
- 1.51 **geluidsbelasting:**
de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

- 1.52 geluidsgevoelige objecten:
gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
- 1.53 geluidszoneringplichtige inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;
- 1.54 gestapelde stal:
een stal waarin vee gehuisvest wordt in twee of meer bouwlagen boven elkaar;
- 1.55 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:
een agrarisch bedrijfsvoering waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf en de oppervlakte ten behoeve van een intensieve tak niet meer bedraagt dan **250 m²**;
- 1.56 groepsaccommodatie:
een gebouw bedoeld voor recreatief nachtverblijf van groepen;
- 1.57 hogere grenswaarde:
een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;
- 1.58 hoofdgebouw:
een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
- 1.59 horecabedrijf:
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
- 1.60 horeca, categorie I:
een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croisante-

rieën, lunchrooms en naar de aard en de openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

1.61 horeca, categorie II:

een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's;

1.62 horeca, categorie III:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen wezenlijke onderdelen vormen, zoals discotheken, dancings en nachtclubs;

1.63 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend het kweken van bomen ten behoeve van de houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet. Bij de houtteelt wordt in meer of mindere mate gebruikgemaakt van, in de regel permanente, teeltondersteunende voorzieningen zoals kassen, tunnels, containervelden et cetera;

1.64 intensief veehouderijbedrijf:

een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf voor het houden van vee en pluimvee, zelfstandig of indien als neventak met een minimale omvang van **250 m²** bedrijfsvloerooppervlak, waarbij dit houden van vee en pluimvee geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in gebouwen. Het biologisch houden van dieren conform een regeling krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet en het houden van melkrundvee, schapen of paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

1.65 inwoning:

het voor een bepaalde tijd één of meerdere personen, die geen deel uitma(akt)(en) van de huishouding, gebruik laten maken van ruimte(n) in een (deel van een) woning c.q. hoofdgebouw die geschikt is (zijn) voor (nacht)verblijf, waaronder in ieder geval mantelzorg wordt begrepen;

1.66 kamphuis:

een permanente ter plaatse aanwezig gebouw bestemd voor recreatief (nacht)verblijf van groepen van personen, die hun hoofdverblijf elders hebben;

- 1.67 kampeerboerderij:
een bedrijfsgebouw of gedeelte van een als zodanig functionerend agrarisch bedrijf dat geschikt is gemaakt door veelal tijdelijke voorzieningen voor verblijfsrecreatie gedurende een periode per jaar;
- 1.68 kampeermiddelen:
tenten, tentwagens, kampeerauto's of caravans, dan wel andere onderkomens of andere voertuigen, gewezen voertuigen of gedeelten daarvan, voor zover niet als bouwwerk aan te merken, die geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht, dan wel worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf, dan wel voor nachtverblijf van personeel, werkzaam op het kampeerterrein waar deze onderkomens of voertuigen zijn geplaatst;
- 1.69 kampeerterrein:
een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen, dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;
- 1.70 kas:
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;
- 1.71 kwekerij:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen;
- 1.72 kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;
- 1.73 landgoed:
een opzichzelfstaande landschappelijke eenheid van minimaal **10 ha**, bestaande uit een landhuis, aan het landhuis ruimtelijk ondergeschikte gebouwen (zoals orangerie, koetshuis, theekoepel, volière), een tuin, een parkbos en landerijen. Het landgoed wordt wel als een eenheid beheerd en heeft een hoofdtoegang. Het landgoed is grotendeels openbaar toegankelijk;
- 1.74 landhuis;
een woning gelegen in een cultuurhistorisch en landschappelijk waardevolle omgeving, dat door omvang, centrale positionering en monumentale architectonische uitstraling, is aan te merken als belangrijkste gebouw op een landgoed;

- 1.75 landschap:
het buitengebied van de gemeente Staphorst, zoals geografisch begrensd in onderhavig bestemmingsplan;
- 1.76 landschapinrichtingsplan:
en plan dat de (her)inrichting van een deel van het landschap omvat, dat doorgaans betrekking heeft op bestaande en nieuwe gebouwen en bestaande en nieuwe beplanting;
- 1.77 landschappelijke waarden:
aan een gebied toegekende waarden in verband met de waarneembare verschijningsvormen van dat gebied;
- 1.78 maatschappelijke voorzieningen:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.79 maatvoeringsvlak:
een als zodanig ter plaatse aangeduide lijn ten behoeve van het indelen van een bouwvlak of bestemmingsvlak met het oog op een verschil in maatvoering en/of gebruik;
- 1.80 manege:
bedrijfsactiviteiten met een publieksgericht karakter, die zijn gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur van paarden en pony's en het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen), alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze activiteiten;
- 1.81 mantelzorg:
het anders dan bedrijfsmatig bieden van zorg aan een of meer leden van een huishouding, die hulpbehoevend is of zijn op fysiek, psychisch en/of sociaal vlak;
- 1.82 mestsilo:
een bouwwerk ten behoeve van de opslag van mest;
- 1.83 natuurlijke waarden:
aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;
- 1.84 nge:
Nederlandse grootte eenheid, een rekeneenheid die wordt gehanteerd voor de vaststelling van de omvang van een agrarisch bedrijf, op basis van productiewaarde van oppervlakte, gewassen en dieren;

- 1.85 onderbouw:
een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1,2 m boven peil is gelegen;
- 1.86 overkapping:
een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omsloten;
- 1.87 paardrijbak:
buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;
- 1.88 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 plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- 1.89 pension:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;
- 1.90 permanente bewoning:
bewoning als hoofdverblijf;
- 1.91 productiegerichte paardenhouderij:
een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden;
- 1.92 recreatiewoning:
een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond;
- 1.93 relatie:
ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen bij elkaar behorende gebouwen;

- 1.94 restaurant:
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
- 1.95 risicovolle inrichting:
een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoaafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
- 1.96 ruimtelijke kwaliteit (investering in):
het in een landschap toevoegen van natuurlijke, artificiële elementen, bebouwingselementen en/of landschappelijke elementen, dan wel het verwijderen of het aanpassen daarvan, welke leidt tot een verbetering van de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van dat landschap;
- 1.97 schuilstal:
een niet voor bewoning, al dan niet in het kader van een agrarisch bedrijf bestemd gebouw dat dient voor het onderbrengen van vee tegen weersinvloeden;
- 1.98 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 erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
- 1.99 sierteelt:
de teelt van siergewassen al dan niet met behulp van teeltondersteunende voorzieningen, kassen of containervelden en vaste planten. Bij de sierteelt wordt in meer of mindere mate gebruikgemaakt van, in de regel permanente, teeltondersteunende voorzieningen zoals kassen, tunnels, containervelden et cetera. Bij de sierteelt kan sprake zijn van een mengvorm van grondgebonden en niet-grondgebonden teelt;
- 1.100 SO-norm:
standaardopbrengst; een gestandaardiseerde opbrengst per ha of per dier die met het gewas of de diercategorie gemiddeld op jaarbasis wordt behaald;

- 1.101 stacaravan:
een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing direct of indirect met de grond is verbonden, dan wel direct of indirect steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;
- 1.102 standplaats:
een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingennet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten;
- 1.103 tenthuisje:
een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, waaronder in ieder geval tentdoek, niet zijnde een kampeermiddel of een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;
- 1.104 toekomstwaarde:
de resultante van belevingswaarde en gebruikswaarde in de toekomstige tijd bezien;
- 1.105 torensilo:
een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;
- 1.106 trekkershut:
een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel of een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;
- 1.107 verblijfsrecreatie:
recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;
- 1.108 vrijstaand bijgebouw:
een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;
- 1.109 vrijwaringszone molenbiotoop:
de zone waarbinnen het zicht op de molen en de vrije windtoetreding worden beschermd;

1.110 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.111 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.112 VAB (voormalig agrarische bedrijfsbebouwing):

een gebouw of onderdeel daarvan dat in het verleden voor agrarisch gebruik heeft gediend, dat daarvoor niet langer in gebruik is;

1.113 windturbine:

een bouwwerk ten behoeve van de opwekking van windenergie;

1.114 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.115 woonwagen:

een voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst;

1.116 zorgboerderij:

een voorziening in hoofdzaak gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren door personen die niet zelfstandig kunnen werken en die geestelijke en/of lichamelijke verzorging behoeven.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- 2.1 de dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
- 2.2 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;
- 2.3 de inhoud van een bouwwerk:
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- 2.4 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;
- 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- 2.6 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:
vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;
- 2.7 de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken) as van de windturbine.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen als:

- 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
 - 2. overstekende daken;
 - 3. luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;
- buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

H o o f d s t u k 2

B e s t e m m i n g s r e g e l s

Artikel 3

Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch cultuurgrond;
- b. een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij;
- c. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- d. een kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
- e. dagrecreatief medegebruik;

met daaraan ondergeschikt:

- f. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep;
 - aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
 - aan huis verbonden kantooractiviteiten;
 - een bed and breakfast;
- g. windturbines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
- h. hout- en fruitteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'teeltgebied';
- i. bestaande kampeerterreinen (kamperen bij de boer);

alsmede voor:

- j. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- k. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden;

met de daarbij behorende:

- l. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- m. bedrijfswoningen;
- n. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- o. mestsilos, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- q. landbouwwegen, (kavel)paden, en overige infrastructurele voorzieningen;
- r. tuinen, erven en terreinen;
- s. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- t. groenvoorzieningen;
- u. nutsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- v. het aantal agrarische bedrijven per bouwperceel niet meer bedraagt dan één, dan wel het bestaande aantal.

Het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting is uitsluitend toegestaan voor zover de opgewekte energie wordt geproduceerd door het ter plaatse aanwezige bedrijf en tevens wordt ingezet op dit bedrijf.

3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. er mogen uitsluitend gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van agrarische bedrijven met bijbehorende functies worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwen van kassen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
 - 2. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situering en afmetingen;
 - 3. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste **20 m** bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 - 4. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen worden gebouwd ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf;
 - 5. bedrijfsgebouwen, vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en overkappingen dienen minimaal **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd, met uitzondering van bestaande situaties;
 - 6. het bebouwd oppervlak ten behoeve van de intensieve veehouderij als neventak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf bedraagt ten hoogste **250 m²**, met dien verstande dat in het geval dat het bestaande oppervlak meer dan **250 m²** bedraagt, het bebouwd oppervlak ten hoogste **2.000 m²** mag bedragen. De oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het stallen van vee mag uitsluitend worden vergroot indien er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf;
 - 7. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste één per agrarisch bedrijf, dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - 8. de inhoud van een bedrijfswoning (inclusief aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen) bedraagt niet meer dan **1.100 m³**, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;

9. in afwijking van het bepaalde onder 8 bedraagt de inhoud van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meer dan de bestaande inhoud;
 10. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **10 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 11. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 12. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedragen respectievelijk niet meer dan **6 m** en **12 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 13. in afwijking van het bepaalde onder 11 bedragen de goot- en bouwhoogte van kassen niet meer dan respectievelijk **5 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 14. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste **18°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 15. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 16. in afwijking van bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de goot- en bouwhoogten ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogten bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilo's mogen alleen binnen het bouwvlak op minimaal **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie of ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan **12 m**, met uitzondering van torensilo's waarvan de bouwhoogte niet meer dan **15 m** bedraagt;
 3. de bouwhoogte van een windturbine ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' zal ten hoogste **85 m** bedragen;
 4. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan **1 m**;
 5. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste **4 m** bedragen, met dien verstande dat buiten het bouwvlak uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan;

6. de bouwhoogte van omheiningen van paardenbakken zal ten hoogste **1,8 m** bedragen, met dien verstande dat een omheind oppervlak niet meer mag bedragen dan **1.200 m²**;
7. teeltondersteunende voorzieningen zijn tot **3 m** uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' en tot **2 m** binnen, dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij', waarbij de aaneengesloten oppervlakte van de totale bebouwing van het kwekerij bedrijf niet meer mag bedragen dan **2 ha** direct aansluitend aan het bouwvlak;
8. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan **2 m**.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. een goede landschappelijke inpassing en de compensatie ten behoeve van landschap en natuur;
- c. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2, sub a, onder 1:
en toestaan dat er kassen worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'teeltgebied', mits:
 1. de kassen binnen het bouwvlak worden gebouwd;
 2. de oppervlakte aan kassen niet meer bedraagt dan **250 m²**;
 3. de goot- en bouwhoogte van de kassen respectievelijk ten hoogste **5 m** en **6 m** bedragen;
 4. indien assimilatiebelichting wordt toegepast, de bovenzijde van de kas wordt voorzien van een lichtscherminstallatie waarmee ten min-

- ste **98%** van de lichtuitstraling kan worden gereduceerd tussen 20.00 uur en 06.00 uur;
- b. lid 3.2, sub a, onder 2:
en toestaan dat niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven, buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
1. de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan **250 m²** bedraagt en met dien verstande dat de gevraagde omgevingsvergunning maximaal eenmaal binnen de planperiode voor een bepaald bouwperceel kan worden verleend;
 2. de overschrijding van een bestaand bouwvlak maximaal **25 m** bedraagt;
 3. de gebouwen worden gebouwd op ten minste **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
 4. is aangetoond dat binnen het bouwvlak redelijkerwijs geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding, en is aangetoond dat bouwen binnen het bouwvlak op grond van bedrijfseconomische redenen/efficiëntie niet mogelijk is;
 5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
 6. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- c. lid 3.2, sub a, onder 2:
en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte en/of de situering van bestaande veldschuren, die agrarisch, dan wel ten behoeve van hobbymatig houden van vee, dan wel ten behoeve van landschapsonderhoud gebruikt worden, gewijzigd worden, mits:
1. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk **3,5** en **5 m**;
 2. de situering van de veldschuur slechts gewijzigd wordt indien dit vanuit doelmatigheidsoverwegingen noodzakelijk is en ten minste **10%** van de te bouwen veldschuur op de bestaande locatie ligt;
 3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
- d. lid 3.2, sub a, onder 2:
en toestaan dat niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken voor opslag ten behoeve van agrarische bedrijven, buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
1. de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan **10%** van het bouwvlak bedraagt;
 2. de overschrijding van een bestaand bouwvlak maximaal **20 m** bedraagt;

3. de gebouwen en/of bouwwerken voor opslag worden gebouwd op ten minste **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
 4. in het geval van opslag tevens de in lid 3.6, onder f genoemde omgevingsvergunning is verleend;
 5. is aangetoond dat er sprake is van kwaliteitsverbetering doordat alle landschapsontsierende bebouwing gelegen voor de achtergevel van de bedrijfswoning wordt gesloopt en alle aanwezige opslag voor de achtergevel van de bedrijfswoning wordt beëindigd;
 6. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
 7. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- e. lid 3.2, sub a, onder 6:
en toestaan dat het bebouwde oppervlak ten behoeve van het stallen van vee wordt vergroot, mits:
- aangetoond is dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
- f. lid 3.2, sub a, onder 6:
en toestaan dat het bebouwde oppervlak ten behoeve van de neventak intensieve veehouderij wordt vergroot tot boven de maximaal toegestane **2.000 m²**, mits:
1. het bestaande oppervlak ten behoeve van de neventak reeds meer dan **250 m²** bedraagt;
 2. het bestaande aantal dieren niet toeneemt en de vergroting noodzakelijk is in verband met eisen op basis van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren;
 3. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 4. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
- g. lid 3.2, sub a, onder 7:
en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd bij agrarische bedrijven, mits:
1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het 24 uurstoezicht op het agrarisch bedrijf en er voldoende bedrijfsomvang aanwezig is in verband met de continuering van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf,
 2. minimaal sprake is van een bedrijfsomvang van **140 nge** en de bedrijfsactiviteiten zien op levende have;
 3. is aangetoond dat aangrenzende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- h. lid 3.2, sub a, onder 9:
en toestaan dat inhoud van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' meer bedraagt dan de bestaande inhoud, mits:
 1. de uitbreiding van de woning binnen de bestaande bebouwingsmassa van het oorspronkelijke hoofdgebouw geschiedt;
 2. er sprake is van de instandhouding en versterking van het bestaande karakteristieke pand;
 3. er geen extra woningen ontstaan;
 4. geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande monumentale waarden;
 - i. lid 3.2, sub a, onder 10:
en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van bedrijfswoningen worden vergroot tot respectievelijk **6 m** en/of **10 m**, mits de bedrijfswoning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype;
 - j. lid 3.2, sub a, onder 14:
en toestaan dat wordt afgeweken van de dakhellingsvereisten ten behoeve van een serre- of boogstal, mits:
 1. een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt, dan wel de ruimtelijke kwaliteit beter is gediend bij het realiseren van een afwijkende bouwvorm;
 2. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 - k. lid 3.2, sub a, onder 15:
en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal **15°** bedraagt;
 - l. lid 3.2, sub a, onder 15:
en een lagere dakhelling toestaan van ondergeschikte bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen (zoals garages/carports en een tussenlid);
 - m. lid 3.2, sub b, onder 7:
voor het toestaan van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' tot een hoogte van **3 m**.
 - n. lid 3.2, sub b, onder 1:
en toestaan dat mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilo's aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd indien er geen geschikte plaats binnen het bouwvlak aanwezig is voor opslag en deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, mits:
 1. tevens de in lid 3.6, onder f genoemde omgevingsvergunning is verleend;
 2. de bouwhoogte van een mestsilo ten hoogste **4 m** zal bedragen;

3. de hoogte van de overige bouwwerken ten hoogste **2,5 m** zal bedragen;
 4. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- o. lid 3.2, sub b, onder 1:
en toestaan dat bestaande mestsilos, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos gelegen buiten het bouwvlak worden verplaatst naar een locatie direct aansluitend aan het bouwvlak, mits:
1. tevens de in lid 3.6, onder f genoemde omgevingsvergunning is verleend;
 2. de bouwhoogte en oppervlakte niet meer bedragen dan die van de bestaande mestsilo, mestbassin, kuilvoerplaat of sleufsilo;
 3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met de bestemming is:

- a. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor kleinschalige dagrecreatieve activiteiten en/of kleinschalige zorgactiviteiten, gericht op dagbesteding, mits:
 1. de agrarische bedrijfsvoering als activiteit blijft fungeren;
 2. het agrarische bedrijf een minimale omvang heeft meer dan **10 nge**;
 3. er een aantoonbare relatie bestaat tussen de dagrecreatieve activiteiten c.q. zorgactiviteiten en het agrarisch bedrijf;
 4. voorzieningen worden gerealiseerd binnen bestaande agrarische bedrijfsbebouwing tot een maximum oppervlakte van **150 m²**;
- b. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor agrarische educatieve activiteiten en/of agrarische detailhandel, mits de bedrijfsoppervlakte niet meer dan **100 m²** bedraagt;
- c. het gebruik van de bedrijfswoning met behorende bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten, uitsluitend voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:
 1. de woonfunctie van de bedrijfswoning in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;

2. aan huis verbonden activiteiten uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 3. maximaal **75 m²** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 5. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 6. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van sierteelt en soortgelijke beplanting een en ander met inachtneming van het bepaalde onder lid 3.5.2, onder g;
- e. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, mits:
1. de paardrijbak binnen het bouwvlak en op ten minste **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gesitueerd;
 2. een minimale afstand van **30 m** wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van derden;
- f. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:
1. er mag niet meer dan **60 lux/m²** worden geproduceerd, gemeten **1 m** boven de bodem van de paardrijbak;
 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;
- g. het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van een bed and breakfast;
- h. het in gebruik nemen van een oorspronkelijk inpandig bedrijfsgedeelte in een oorspronkelijke boerderij ten behoeve van woongebruik, waarbij een waarbij een overschrijding van lid 3.2, sub a, onder 8 is toegestaan, met dien verstande dat:
1. de uiterlijke verschijningsvorm als boerderij dient te worden gehandhaafd;
 2. dit niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 3. geen extra woningen mogen ontstaan;
- i. het gebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor de opslag en stalling van niet-agrarische statische producten (zoals caravanstalling) in bestaande gebouwen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits:
1. de agrarische bedrijfsvoering als activiteit blijft fungeren;
 2. het agrarisch bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**;
 3. de opslag plaatsvindt binnen de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing met een maximumomvang van **200 m²**;

- j. het gebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen voor de ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (zoals kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij), mits:
 - 1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 - 2. de bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan **200 m²**;
 - 3. het agrarisch bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**.

3.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan de in lid 3.1 en 3.5.1 toegelaten nevenactiviteiten;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan agrarische detailhandel en de in 3.5.1, sub c, onder 5 toegelaten detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan de in lid 3.1 en 3.5.1 toegelaten voorzieningen;
- e. permanente bewoning van vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsgebouwen;
- f. het stallen van (sloop)auto's, (sloop)caravans, boten, sloopafval, bouwmaterialen en hiermee vergelijkbare zaken, anders dan in gebouwen, indien deze stalling geen direct verband houdt met de bedrijfsvoering ter plekke;
- g. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwvlak, anders dan tijdelijke opslag en anders dan bestaande opslag en opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- h. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten binnen het bouwvlak voor zover het gronden betreft die zijn gelegen op minder dan **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere hoogopgaande teeltvormen, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'teeltgebied';
- j. het gebruik van gebouwen ten behoeve van gestapelde stallen;
- k. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken anders dan bedoeld in lid 3.5.1, sub e;
- l. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak anders dan bedoeld in lid 3.5.1, sub f;
- m. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als erf of tuin;
- n. het aanleggen van een agrarische bedrijfsontsluiting buiten het bouwvlak, anders dan bestaand.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.5.2, sub a:
en toestaan dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een zorgboerderij, mits:
 1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en de verkeersveiligheid;
- b. lid 3.5.2, sub b:
voor het gebruik van een bijgebouw voor zelfstandige bewoning in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat:
 1. de behoefte aan mantelzorg blijkt uit een schriftelijke verklaring van een zorginstelling, dan wel de mantelzorgbehoevende ouder is dan 75 jaar;
 2. de geluidsbelasting op de woning in het bijgebouw niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 3. er ter plekke een acceptabel woon- en leefklimaat valt te garanderen;
 4. de omgevingsvergunning mag geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
 5. gegarandeerd wordt dat na beëindiging van de mantelzorgbehoefte het betreffende gebouw als bijgebouw in gebruik wordt genomen;
 6. in aanvulling van de binnenplanse afwijking een overeenkomst wordt gesloten;
- c. lid 3.5.2, sub d:
en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van een kampeerboerderij en/of een groepsaccommodatie, uitsluitend in de gebieden A2 en L2 uit de kadernota, zie bijlage 2, mits:
 1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 2. de realisering van deze kampeerboerderij/groepsaccommodatie binnen één bestaand agrarisch bedrijfsgebouw plaatsvindt, waarbij in pandige verbouwing is toegestaan;
 3. de kampeerboerderij/groepsaccommodatie een maximum oppervlakte heeft van **200 m²**;
 4. de recreatieve activiteit uitsluitend plaatsvindt in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 5. het agrarische bedrijf een minimum omvang heeft van **10 nge**;

6. wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en met dien verstande dat een combinatie van een kampeerboerderij en/of groepsaccommodatie samen met boerderijkamers niet is toegestaan;
- d. lid 3.5.2, sub d:
- en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van boerderijkamers, mits:
1. de activiteit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
 2. het minimum aantal boerderijkamers per agrarisch bedrijf twee en het maximum aantal vijf bedraagt;
 3. vestiging plaats dient te vinden in één bedrijfsgebouw dat binnen een afstand van maximaal **25 m** van het hoofdbedrijfsgebouw of de bedrijfswoning is gesitueerd;
 4. de vloeroppervlakte per boerderijkamer maximaal **50 m²** zal bedragen en de gezamenlijke vloeroppervlakte van meerdere boerderijkamers maximaal **200 m²** zal bedragen;
 5. de recreatieve activiteit uitsluitend plaatsvindt in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 6. middels een bedrijfsplan inzicht wordt geboden in de bedrijfsmatige exploitatie en geen permanente bewoning plaatsvindt;
 7. er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en met dien verstande dat een combinatie van boerderijkamers samen met een kampeerboerderij en/of groepsaccommodatie niet is toegestaan;
- e. lid 3.5.2, sub d:
- voor het gebruik van bijgebouwen, dan wel bedrijfsgebouwen ten behoeve van een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende regels:
1. vestiging dient plaats te vinden in één bedrijfsgebouw, dan wel bijgebouw dat binnen een afstand van maximaal **25 m** van het hoofdbedrijfsgebouw of de bedrijfswoning is gesitueerd;
 2. de uiterlijke kenmerken van het bijgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd.
- f. lid 3.5.2, sub g:
- en toestaan dat gronden buiten het bouwvlak worden gebruikt ten behoeve van mestopslag of de opslag van agrarische producten, indien de opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, met dien verstande dat:
1. solitaire opslag zoveel mogelijk wordt voorkomen doordat aansluiting wordt gezocht bij reeds bestaande mestopslag in de omgeving;
 2. moet zijn aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie (waaronder geurhinder), de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 3. in het geval van mestopslag voldoende bodembeschermende voorzieningen worden getroffen in de vorm van een vloeistofkerende vloer met opstaande randen;

- g. lid 3.5.2, sub k:
voor het realiseren van een paardrijbak bij een woning, aansluitend aan een bestemmingsvlak Wonen-1, mits:
1. de paardrijbak redelijkerwijs niet binnen het bestemmingsvlak Wonen - 1 gesitueerd kan worden;
 2. de paardrijbak achter het hoofdgebouw wordt gesitueerd;
 3. de paardrijbak op **50 m** van het bouwvlakken van derden wordt gesitueerd;
 4. de paardrijbak landschappelijk wordt ingepast;
 5. de paardrijbak een oppervlakte heeft van maximaal **800 m²**;
 6. maximaal zes lichtmasten worden geplaatst;
 7. de hoogte van omheiningen maximaal **1,8 m** bedraagt;
- h. lid 3.5.2, sub n:
voor het aanleggen van een agrarische bedrijfsontsluiting buiten het bouwvlak, mits:
1. is aangetoond dat de ontsluiting op grond van bedrijfseconomische redenen/efficiëntie noodzakelijk is;
 2. er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit;
 3. aangetoond is dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de situering en vorm van het agrarische bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
1. de totale oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft;
 2. de mest- en milieuwetgeving dit mogelijk maken;
 3. de wijziging noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 4. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het bestaande bouwvlak wordt vergroot naar maximaal **2 ha**, mits:
1. de omvang van het bedrijf meer dan **70 nge** omvat;
 2. vestiging in bestaande bebouwing redelijkerwijs aantoonbaar niet mogelijk is;
 3. met de ligging en vormgeving van het bebouwingsvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;

4. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 5. de bedrijfseconomische noodzaak voor de uitbreiding is vastgesteld door de agrarische beoordelingscommissie;
 6. de mest- en milieuwetgeving vergroting mogelijk maken;
 7. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 8. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden en de woonsituatie;
 9. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
 10. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- c. in de zin dat de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt aangebracht ten behoeve van de verplaatsing van een intensief bedrijf, mits:
1. de vestiging uitsluitend plaatsvindt in vrijkomende agrarische bouwvlakken langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
 2. vestiging plaats vindt ten behoeve van de verplaatsing van een binnen de gemeente aanwezig bedrijf;
 3. de aanduiding 'intensieve veehouderij' en het bouwvlak op de oude locatie wordt verwijderd en de bestemming op de oude locatie gewijzigd wordt in de bestemming Wonen - 1;
 4. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast indien sprake is van een verplaatsing vanuit een knelpuntsituatie, waarbij het bedrijf dat op dit moment elders binnen de gemeente is gevestigd op grond van ruimtelijke en/of milieutechnische redenen geen bedrijfseconomisch perspectief heeft;
 5. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 6. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 7. aangetoond is dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
 8. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het bedrijf als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming, dan wel het bouwvlak verwijderd dient te worden;
- d. in de zin dat een bouwvlak wordt aangebracht ten behoeve van nieuwvestiging, dan wel verplaatsing van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits:

1. vestiging, dan wel uitbreiding in bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 2. vestiging plaatsvindt langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
 3. het totale aantal nieuw te vestigen, dan wel te verplaatsen agrarische bedrijven binnen het plangebied niet meer dan 15 in totaal bedraagt;
 4. in geval van verplaatsing het bouwvlak op de oude locatie wordt verwijderd en er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de oude locatie;
 5. met de ligging en vormgeving van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
 6. de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het bedrijf een economische omvang heeft van ten minste **70 nge** en er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang van **70 nge** zal uitgroeien;
 7. in afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt, indien sprake is van vestiging op een reeds bebouwde locatie, dat het bedrijf een minimale economische omvang moet hebben van **40 nge** en er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang van **70 nge** zal uitgroeien;
 8. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond door de agrarische beoordelingscommissie;
 9. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
 10. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 11. het bouwvlak maximaal **1,5 ha** zal bedragen;
 12. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 13. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 14. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
 15. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm; en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het bedrijf als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming;
- e. ter plaatse van een bouwvlak de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf - Paardenhouderij, met dien verstande dat:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 11 van overeenkomstige toepassing zijn;

2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de functie moet worden ondergebracht in de bestaande gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging;
 4. de afstand tot het woongebied minimaal **50 m** dient te bedragen;
 5. er voldoende parkeergelegenheid dient te zijn op eigen terrein;
- f. de bestemming van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1 of Bedrijf, met dien verstande dat:
1. geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
 2. in afwijking van het onder a bepaalde geldt dat sloop en nieuwbouw van voormalige agrarische bebouwing uitsluitend is toegestaan indien sprake is van landschapsontsierende stallen en/of sloop en nieuwbouw noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen. Hierbij geldt dat gestreefd wordt naar een substantiële reductie van bebouwing en de totale her te bouwen oppervlakte van de functie niet meer bedraagt dan **500 m²**;
 3. er een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
 4. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf behouden dient te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
 5. de nieuwe functie moet leiden tot het behoud of verbetering van de agrarische uitstraling van het buitengebied en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken;
 6. de nieuwe functie geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking mag hebben;
 7. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
 8. de functie milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn;
 9. er geen buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen plaats mag vinden;
 10. overtollige bebouwing die niet wordt hergebruikt moet worden gesloopt;
 11. detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
 12. horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
 13. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 39 respectievelijk artikel 8 van overeenkomstige toepassing zijn;
 14. hierbij ook direct toepassing kan worden gegeven aan het gestelde in de bestemming Wonen - 1 in artikel 39.7, sub a ten aanzien van splitsing van woningen/boerderijen;
- g. in de zin dat ter plaatse van een agrarisch bouwvlak de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij' wordt aangebracht ten behoeve van een kwekerijbedrijf, mits:

1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'teeltgebied';
 2. er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit;
 3. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 4. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 5. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- h. een bouwvlak wordt verwijderd, mits:
1. de bebouwing wordt gesloopt;
 2. de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd.

Artikel 4

Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch met waarden - elzensingellandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijk en natuurlijke waarden, met dien verstande dat hieronder het behoud en/of het herstel van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken wordt begrepen:
 - het patroon van elzensingels op perceelgrenzen en langs wegen en bermsloten in het elzensingelgebied;
 - erfbeplantingen;
 - het verkavelingspatroon: smal en tamelijk langgerekt;
 - het reliëf: nagenoeg vlak;
 - het halfopen landschap;
- b. agrarisch cultuurgrond;
- c. een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij;
- d. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- e. een kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
- f. dagrecreatief medegebruik;
met daaraan ondergeschikt:
- g. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep;
 - aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
 - aan huis verbonden kantooractiviteiten;
 - een bed and breakfast;
- h. bestaande kampeerterreinen (kamperen bij de boer);
alsmede voor:
- i. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
met de daarbij behorende:
- j. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- k. bedrijfswoningen;
- l. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- m. mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilo's;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- o. landbouwwegen, (kavel)paden, en overige infrastructurele voorzieningen;
 - p. tuinen, erven en terreinen;
 - q. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - r. groenvoorzieningen;
 - s. nutsvoorzieningen;
- met dien verstande dat:
- t. het aantal agrarische bedrijven per bouwperceel niet meer bedraagt dan één, dan wel het bestaande aantal.

Het 'dagrecreatief medegebruik' is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen.

Het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting is uitsluitend toegestaan voor zover de opgewekte energie wordt geproduceerd door het ter plaatse aanwezige bedrijf en tevens wordt ingezet op dit bedrijf.

4.2 Bouwregels

- a. Voor elke uitbreiding van **1.000 m²** of meer aan verstening dient ten minste een eenzijdige streekeigen houtsingel met een breedte van minimaal **5 m** en over de gehele lengte van een de zijdelingse perceelsgrens te worden aangelegd. Deze houtsingel dient binnen, dan wel aangrenzend aan, het bouwvlak te worden gesitueerd.
- b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. er mogen uitsluitend gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van agrarische bedrijven met bijbehorende functies worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwen van kassen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
 2. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situering en afmetingen;
 3. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste **20 m** bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 4. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen worden gebouwd ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf;
 5. bedrijfsgebouwen, vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en overkappingen dienen minimaal **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd, met uitzondering van bestaande situaties;
 6. het bebouwd oppervlak ten behoeve van de intensieve veehouderij als neventak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf bedraagt ten

- hoogste **250 m²**, met dien verstande dat in het geval dat het bestaande oppervlak meer dan **250 m²** bedraagt, het bebouwd oppervlak ten hoogste **2.000 m²** mag bedragen. De oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het stallen van vee mag uitsluitend worden vergroot indien er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf;
7. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste één per agrarisch bedrijf, dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 8. de inhoud van een bedrijfswoning (inclusief aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen) bedraagt niet meer dan **1.100 m³**, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 9. in afwijking van het bepaalde onder 8 bedraagt de inhoud van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meer dan de bestaande inhoud;
 10. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **10 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 11. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 12. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedragen respectievelijk niet meer dan **6 m** en **12 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 13. in afwijking van het bepaalde onder 11 bedragen de goot- en bouwhoogte van kassen niet meer dan respectievelijk **5 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 14. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste **18°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 15. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 16. in afwijking van bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de goot- en bouwhoogten ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogten bedragen;
 17. in afwijking van bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stal' dat maximaal de bestaande oppervlakte en goot- en bouwhoogte zijn toegestaan.

- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos mogen alleen binnen het bouwvlak op minimaal **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie of ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan **12 m**, met uitzondering van torensilos waarvan de bouwhoogte niet meer dan **15 m** bedraagt;
 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan **1 m**;
 4. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste **4 m** bedragen, met dien verstande dat buiten het bouwvlak uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan;
 5. de bouwhoogte van omheiningen van bakken zal ten hoogste **1,8 m** bedragen, met dien verstande dat een omheind oppervlak niet meer mag bedragen dan **1.200 m²**;
 6. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan **2 m**.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. een goede landschappelijke inpassing en de compensatie ten behoeve van landschap en natuur;
- c. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

a. lid 4.2, sub b, onder 2:

en toestaan dat niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven, buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

1. de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan **250 m²** bedraagt en met dien verstande dat de gevraagde omgevingsvergunning maximaal eenmaal binnen de planperiode voor een bepaald bouwperceel kan worden verleend;
2. de overschrijding van een bestaand bouwvlak maximaal **25 m** bedraagt;
3. is aangetoond dat binnen het bouwvlak redelijkerwijs geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding, en is aangetoond dat bouwen binnen het bouwvlak op grond van bedrijfseconomische redenen/efficiëntie niet mogelijk is;
4. de gebouwen worden gebouwd op ten minste **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
6. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;

b. lid 4.2, sub b, onder 2:

en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte en/of de situering van bestaande veldschuren, die agrarisch, dan wel ten behoeve van hobbymatig houden van vee, dan wel ten behoeve van landschapsonderhoud gebruikt worden, gewijzigd worden, mits:

1. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk **3,5** en **5 m**;
2. de situering van de veldschuur slechts gewijzigd wordt indien dit vanuit doelmatigheidsoverwegingen noodzakelijk is en ten minste 10% van de te bouwen veldschuur op de bestaande locatie ligt;
3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;

c. lid 4.2, sub b, onder 2 en/of lid 4.2, sub c, onder 1:

en toestaan dat niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken voor opslag ten behoeve van agrarische bedrijven, buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

1. de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan **10%** van het bouwvlak bedraagt;
2. de overschrijding van een bestaand bouwvlak maximaal **20 m** bedraagt;

3. de gebouwen en/of bouwwerken voor opslag worden gebouwd op ten minste **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
 4. in het geval van opslag tevens de in lid 4.6 onder f genoemde omgevingsvergunning is verleend;
 5. is aangetoond dat er sprake is van kwaliteitsverbetering doordat alle landschapsontsierende bebouwing gelegen voor de achtergevel van de bedrijfswoning wordt gesloopt en alle aanwezige opslag voor de achtergevel van de bedrijfswoning wordt beëindigd;
 6. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
 7. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- d. lid 4.2, sub b, onder 6:
en toestaan dat het bebouwde oppervlak ten behoeve van het stallen van vee wordt vergroot, mits:
- aangetoond is dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
- e. lid 4.2, sub b, onder 6:
en toestaan dat het bebouwde oppervlak ten behoeve van de neventak intensieve veehouderij wordt vergroot tot boven de maximaal toegestane **2.000 m²**, mits:
1. het bestaande oppervlak ten behoeve van de neventak reeds meer dan **250 m²** bedraagt;
 2. het bestaande aantal dieren niet toeneemt en de vergroting noodzakelijk is in verband met eisen op basis van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren;
 3. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden;
 4. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
- f. lid 4.2, sub b, onder 7:
en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd bij agrarische bedrijven, mits:
1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het 24 uurstoezicht op het agrarisch bedrijf en er voldoende bedrijfsomvang aanwezig is in verband met de continuering van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf,
 2. minimaal sprake is van een bedrijfsomvang van **140 nge** en de bedrijfsactiviteiten zien op levende have;
 3. is aangetoond dat aangrenzende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- g. lid 4.2, sub b, onder 9:
en toestaan dat inhoud van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' meer bedraagt dan de bestaande inhoud, mits:
 1. de uitbreiding van de woning binnen de bestaande bebouwingsmassa van het oorspronkelijke hoofdgebouw geschiedt;
 2. er sprake is van de instandhouding en versterking van het bestaande karakteristieke pand;
 3. er geen extra woningen ontstaan;
 4. geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande monumentale waarden;
- h. lid 4.2, sub b, onder 10:
en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van bedrijfswoningen worden vergroot tot respectievelijk **6 m** en/of **10 m**, mits de bedrijfswoning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype.
- i. lid 4.2, sub b, onder 14:
en toestaan dat wordt afgeweken van de dakhellingsvereisten ten behoeve van een serre- of boogstal, mits:
 1. een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt, dan wel de ruimtelijke kwaliteit beter is gediend bij het realiseren van een afwijkende bouwvorm;
 2. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
- j. lid 4.2, sub b, onder 15:
en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal **15°** bedraagt;
- k. lid 4.2, sub b, onder 15:
en een lagere dakhelling toestaan van ondergeschikte bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen (zoals garages/carports en een tussenlid);
- l. lid 4.2, sub c, onder 1:
en toegestaan dat mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd indien er geen geschikte plaats binnen het bouwvlak aanwezig is voor opslag en deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, mits:
 1. tevens de in lid 4.6 onder f genoemde omgevingsvergunning is verleend;
 2. de bouwhoogte van een mestsilo ten hoogste **4 m** zal bedragen;
 3. de hoogte van de overige bouwwerken ten hoogste **2,5 m** zal bedragen;
 4. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappe-

lijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

m. lid 4.2, sub c, onder 1:

en toegestaan dat bestaande mestsilos, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos gelegen buiten het bouwvlak worden verplaatst naar een locatie direct aansluitend aan het bouwvlak, mits:

1. tevens de in lid 4.6, onder f genoemde omgevingsvergunning is verleend;
2. de bouwhoogte en oppervlakte niet meer bedragen dan die van de bestaande mestsilo, mestbassin, kuilvoerplaat of sleufsilo;
3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met de bestemming is:

- a. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor kleinschalige dagrecreatieve activiteiten en/of kleinschalige zorgactiviteiten, gericht op dagbesteding, mits:
 1. de agrarische bedrijfsvoering als activiteit blijft fungeren;
 2. het agrarische bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**;
 3. er een aantoonbare relatie bestaan tussen de dagrecreatieve activiteiten c.q. zorgactiviteiten en het agrarisch bedrijf;
 4. voorzieningen worden gerealiseerd binnen bestaande agrarische bedrijfsbebouwing tot een maximum oppervlakte van **150 m²**;
- b. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor agrarische educatieve activiteiten en/of agrarische detailhandel, mits de bedrijfsoppervlakte niet meer dan **100 m²** bedraagt;
- c. het gebruik van de bedrijfswoning met behorende bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten, uitsluitend voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:
 1. de woonfunctie van de bedrijfswoning in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. aan huis verbonden activiteiten uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
 3. maximaal **75 m²** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;

5. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 6. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, mits:
 1. de paardrijbak binnen het bouwvlak en op ten minste 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gesitueerd;
 2. een minimale afstand van **30 m** wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van derden;
 - e. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:
 1. er mag niet meer dan **60 lux/m²** worden geproduceerd, gemeten **1 m** boven de bodem van de paardrijbak;
 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;
 - f. het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van een bed and breakfast;
 - g. het in gebruik nemen van een oorspronkelijk inpandig bedrijfsgedeelte in een oorspronkelijke boerderij ten behoeve van woongebruik, waarbij een waarbij een overschrijding van lid 4.2, sub a, onder 8 is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de uiterlijke verschijningsvorm als boerderij dient te worden gehandhaafd;
 2. dit niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 3. geen extra woningen mogen ontstaan;
 - h. het gebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor de opslag en stalling van niet-agrarische statische producten (zoals caravanstalling) in bestaande gebouwen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits:
 1. de agrarische bedrijfsvoering als activiteit blijft fungeren;
 2. het agrarisch bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**;
 3. de opslag plaatsvindt binnen de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing met een maximumomvang van **200 m²**;
 - i. het gebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen voor de ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (zoals kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij), mits:
 1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 2. de bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan **200 m²**;
 3. het agrarisch bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**.

4.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan de in lid 4.1 en 4.5.1 toegelaten nevenactiviteiten;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan agrarische detailhandel en de in lid 4.5.1, sub c, onder 5 toegelaten detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan de in lid 4.1 en 4.5.1 toegelaten voorzieningen;
- e. permanente bewoning van vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsgebouwen;
- f. het stallen van (sloop)auto's, (sloop)caravans, boten, sloopafval, bouwmaterialen en hiermee vergelijkbare zaken, anders dan in gebouwen, indien deze stalling geen direct verband houdt met de bedrijfsvoering ter plekke;
- g. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwvlak, anders dan tijdelijke opslag en anders dan bestaande opslag en opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- h. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten binnen het bouwvlak voor zover het gronden betreft die zijn gelegen op minder dan **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen en sierteelt;
- j. het gebruik van gebouwen ten behoeve van gestapelde stallen;
- k. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken anders dan bedoeld in lid 4.5.1, sub d;
- l. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak anders dan bedoeld in lid 4.5.1, sub e;
- m. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als erf of tuin;
- n. het aanleggen van een agrarische bedrijfsontsluiting buiten het bouwvlak, anders dan bestaand.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.5.2, sub a:
 - en toestaan dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een zorgboerderij, mits:
 - 1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 - 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 3. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en de verkeersveiligheid;
- b. lid 4.5.2, sub a:
 - en toestaan dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een loonbedrijf behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, met dien verstande dat:
 - 1. de activiteiten binnen het bouwvlak dienen plaats te vinden;
 - 2. de oppervlakte aan bebouwing ten behoeve van het loonbedrijf niet meer mag bedragen dan **250 m²**;
 - 3. het loonbedrijf geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking mag hebben;
 - 4. de functie milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn;
- c. lid 4.5.2, sub b:
 - voor het gebruik van een bijgebouw voor zelfstandige bewoning in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat:
 - 1. de behoefte aan mantelzorg blijkt uit een schriftelijke verklaring van een zorginstelling, dan wel de mantelzorgbehoevende ouder is dan 75 jaar;
 - 2. de geluidsbelasting op de woning in het bijgebouw niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 - 3. er ter plekke een acceptabel woon- en leefklimaat valt te garanderen;
 - 4. de omgevingsvergunning mag geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
 - 5. gegarandeerd wordt dat na beëindiging van de mantelzorgbehoefte het betreffende gebouw als bijgebouw in gebruik wordt genomen;
 - 6. in aanvulling van de binnenplanse afwijking een overeenkomst wordt gesloten;
- d. lid 4.5.2, sub d:
 - en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van een kampeerboerderij en/of een groepsaccommodatie, uitsluitend in de gebieden A2 en L2 uit de kadernota, zie bijlage 2, mits:

1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 2. de realisering van deze kampeerboerderij/groepsaccommodatie binnen één bestaand agrarisch bedrijfsgebouw plaatsvindt, waarbij in-pandige verbouwing is toegestaan;
 3. de kampeerboerderij/groepsaccommodatie een maximum oppervlakte heeft van **200 m²**;
 4. de recreatieve activiteit uitsluitend plaatsvindt in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 5. het agrarische bedrijf een minimum omvang heeft van **10 nge**;
 6. wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en met dien verstande dat een combinatie van een kampeerboerderij en/of groepsaccommodatie samen met boerderijkamers niet is toegestaan;
- e. lid 4.5.2, sub d:
- en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van boerderijkamers, mits:
1. de activiteit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
 2. het minimum aantal boerderijkamers per agrarisch bedrijf twee en het maximum aantal vijf bedraagt;
 3. vestiging plaats dient te vinden in één bedrijfsgebouw dat binnen een afstand van maximaal **25 m** van het hoofdbedrijfsgebouw of de bedrijfswoning is gesitueerd;
 4. de vloeroppervlakte per boerderijkamer maximaal **50 m²** zal bedragen en de gezamenlijke vloeroppervlakte van meerdere boerderijkamers maximaal **200 m²** zal bedragen;
 5. de recreatieve activiteit uitsluitend plaatsvindt in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 6. middels een bedrijfsplan inzicht wordt geboden in de bedrijfsmatige exploitatie en geen permanente bewoning plaatsvindt;
 7. er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en met dien verstande dat een combinatie van boerderijkamers samen met een kampeerboerderij en/of groepsaccommodatie niet is toegestaan;
- f. lid 4.5.2, sub d:
- voor het gebruik van bijgebouwen, dan wel bedrijfsgebouwen ten behoeve van een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende regels:
1. vestiging dient plaats te vinden in één bedrijfsgebouw, dan wel bijgebouw dat binnen een afstand van maximaal **25 m** van het hoofdbedrijfsgebouw of de bedrijfswoning is gesitueerd;
 2. de uiterlijke kenmerken van het bijgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd;
- g. lid 4.5.2, sub g:
- en toestaan dat gronden buiten het bouwvlak worden gebruikt ten behoeve van mestopslag of de opslag van agrarische producten, indien de opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, met dien verstande dat:

1. solitaire opslag zoveel mogelijk wordt voorkomen doordat aansluiting wordt gezocht bij reeds bestaande mestopslag in de omgeving;
 2. moet zijn aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie (waaronder geurhinder), de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 3. in het geval van mestopslag voldoende bodembeschermende voorzieningen worden getroffen in de vorm van een vloeistofkerende vloer met opstaande randen;
- h. lid 4.5.2, sub k:
voor het realiseren van een paardrijbak bij een woning, aansluitend aan een bestemmingsvlak 'Wonen - 1', mits:
1. de paardrijbak redelijkerwijs niet binnen het bestemmingsvlak Wonen - 1 gesitueerd kan worden;
 2. de paardrijbak achter het hoofdgebouw wordt gesitueerd;
 3. de paardrijbak op **50 m** van het bouwvlakken van derden wordt gesitueerd;
 4. de paardrijbak landschappelijk wordt ingepast;
 5. de paardrijbak een oppervlakte heeft van maximaal **800 m²**;
 6. maximaal 6 lichtmasten worden geplaatst;
 7. de hoogte van omheiningen maximaal **1,8 m** bedraagt;
- i. lid 4.5.2, sub n:
voor het aanleggen van een agrarische bedrijfsontsluiting buiten het bouwvlak, mits:
1. is aangetoond dat de ontsluiting op grond van bedrijfseconomische redenen/efficiëntie noodzakelijk is;
 2. er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit;
 3. aangetoond is dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
1. het afgraven, het ophogen of het egaliseren van gronden;
 2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, opslagplaatsen en stortplaatsen buiten het bouwvlak;
 3. het aanleggen van bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;
 4. het verrichten van exploratieboringen;
 5. het kappen, vellen en rooien van houtgewas;

6. het dempen van beken, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen anders dan ten behoeve van de ontwikkeling van natuur en waterhuishouding;
 7. het aanleggen van drainage ten behoeve van agrarische doeleinden;
 8. het graven van greppels en watergangen;
 9. de aanplant van singels.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud betreffen;
 2. op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning;
 4. op archeologisch, dan wel ecologisch onderzoek zijn gericht, dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het natuurgebied.
- c. De onder a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de situering en vorm van het agrarische bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 1. de totale oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft;
 2. de mest- en milieuwetgeving dit mogelijk maken;
 3. de wijziging noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 4. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het bestaande bouwvlak wordt vergroot naar maximaal **2 ha**, mits:
 1. de omvang van het bedrijf meer dan **70 nge** omvat;
 2. vestiging in bestaande bebouwing redelijkerwijs aantoonbaar niet mogelijk is;

3. met de ligging en vormgeving van het bebouwingsvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
 4. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 5. de bedrijfseconomische noodzaak voor de uitbreiding is vastgesteld door de agrarische beoordelingscommissie;
 6. de mest- en milieuwetgeving vergroting mogelijk maken;
 7. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 8. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
 9. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- c. de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt aangebracht ten behoeve van de verplaatsing van een intensief bedrijf, mits:
1. de vestiging uitsluitend plaatsvindt in vrijkomende agrarische bouwvlakken langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
 2. vestiging plaats vindt ten behoeve van de verplaatsing van een binnen de gemeente aanwezig bedrijf;
 3. de aanduiding 'intensieve veehouderij' en het bouwvlak op de oude locatie wordt verwijderd en de bestemming op de oude locatie gewijzigd wordt in de bestemming Wonen - 1;
 4. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast indien sprake is van een verplaatsing vanuit een knelpuntsituatie, waarbij het bedrijf dat op dit moment elders binnen de gemeente is gevestigd op grond van ruimtelijke en/of milieutechnische redenen geen bedrijfseconomisch perspectief heeft;
 5. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 6. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 8. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
 7. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het bedrijf als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming, dan wel het bouwvlak verwijderd dient te worden;
- d. een bouwvlak wordt aangebracht ten behoeve van nieuwvestiging dan wel verplaatsing van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits:

1. vestiging, dan wel uitbreiding in bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 2. vestiging plaatsvindt langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
 3. het totale aantal nieuw te vestigen, dan wel te verplaatsen agrarische bedrijven binnen het plangebied niet meer dan 15 in totaal bedraagt;
 4. in geval van verplaatsing het bouwvlak op de oude locatie wordt verwijderd en er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de oude locatie;
 5. met de ligging en vormgeving van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
 6. de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het bedrijf een economische omvang heeft van ten minste **70 nge** en er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang van **70 nge** zal uitgroeien;
 7. in afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt, indien sprake is van vestiging op een reeds bebouwde locatie, dat het bedrijf een minimale economische omvang moet hebben van **40 nge** en er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang van **70 nge** zal uitgroeien;
 8. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond door de agrarische beoordelingscommissie;
 9. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
 10. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 11. het bouwvlak maximaal **1,5 ha** zal bedragen;
 12. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 13. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 14. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
 15. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm; en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het bedrijf als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming;
- e. ter plaatse van een bouwvlak de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf - Paardenhouderij, met dien verstande dat:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 11 van overeenkomstige toepassing zijn;

2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de functie moet worden ondergebracht in de bestaande gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging;
 4. de afstand tot het woongebied minimaal **50 m** dient te bedragen;
 5. er voldoende parkeergelegenheid dient te zijn op eigen terrein;
- f. de bestemming van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1 of Bedrijf, met dien verstande dat:
1. geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
 2. in afwijking van het onder a bepaalde geldt dat sloop en nieuwbouw van voormalige agrarische bebouwing uitsluitend is toegestaan indien sprake is van landschapsontsierende stallen en/of sloop en nieuwbouw noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen. Hierbij geldt dat gestreefd wordt naar een substantiële reductie van bebouwing en de totale her te bouwen oppervlakte van de functie niet meer bedraagt dan **500 m²**;
 3. de nieuwe functie moet leiden tot het behoud of verbetering van de agrarische uitstraling van het buitengebied en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken;
 4. de nieuwe functie geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking mag hebben;
 5. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
 6. de functie milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn;
 7. er geen buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen plaats mag vinden;
 8. overtollige bebouwing die niet wordt hergebruikt, moet worden gesloopt;
 9. detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
 10. horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
 11. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 39 respectievelijk artikel 8 van overeenkomstige toepassing zijn;
 12. hierbij ook direct toepassing kan worden gegeven aan het gestelde in de bestemming Wonen - 1 in artikel 39.7, sub a ten aanzien van splitsing van woningen/boerderijen;
- g. een bouwvlak wordt verwijderd, mits:
1. de bebouwing wordt gesloopt;
 2. de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd.

Artikel 5

Agrarisch met waarden - Kleinschalig

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch met waarden - kleinschalig' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke waarden, met dien verstande dat hieronder het behoud en/of het herstel van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken wordt begrepen:
 - karakteristieke eikenrijen;
 - perceelgrens-, erf- en wegbeplantingen;
 - kleinschaligheid;
 - b. agrarisch cultuurgrond;
 - c. een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij;
 - d. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 - e. dagrecreatief medegebruik;
- met daaraan ondergeschikt:
- f. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep;
 - aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
 - aan huis verbonden kantooractiviteiten;
 - een bed and breakfast;g. bestaande kampeerterrainen (kamperen bij de boer);

alsmede voor:

- h. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- i. een kikkerpoel tot een oppervlakte van ten hoogste **750 m²** en versterking van de natuurlijke waarden, ter plaatse van de aanduiding 'natuurwaarden';

met de daarbij behorende:

- i. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- j. bedrijfswoningen;
- k. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- l. mestsilos, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. landbouwwegen, (kavel)paden, en overige infrastructurele voorzieningen;
- o. tuinen, erven en terreinen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

- q. groenvoorzieningen;
 - r. nutsvoorzieningen.
- met dien verstande dat:
- s. het aantal agrarische bedrijven per bouwperceel niet meer bedraagt dan één, dan wel het bestaande aantal.

Het 'dagrecreatief medegebruik' is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen.

Het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting is uitsluitend toegestaan voor zover de opgewekte energie wordt geproduceerd door het ter plaatse aanwezige bedrijf en tevens wordt ingezet op dit bedrijf.

5.2 Bouwregels

- a. Voor elke uitbreiding van **1.000 m²** of meer aan versterking dient ten minste een eenzijdige streekeigen houtsingel met een breedte van minimaal **5 m** te worden aangelegd, waarbij de singel in ieder geval een hoek met de achterste perceelsgrens bevat en waarvan de lengte in ieder geval gelijk is aan de lengte van de langste zijde van het bouwperceel. Deze houtsingel dient binnen, dan wel aangrenzend aan, het bouwvlak te worden gesitueerd.
- b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. er mogen uitsluitend gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van agrarische bedrijven met bijbehorende functies worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwen van kassen niet is toegestaan;
 - 2. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situering en afmetingen;
 - 3. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste **20 m** bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 - 4. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen worden gebouwd ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf;
 - 5. bedrijfsgebouwen, vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en overkappingen dienen minimaal **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd, met uitzondering van bestaande situaties;
 - 6. het bebouwd oppervlak ten behoeve van de intensieve veehouderij als neventak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf bedraagt ten hoogste **250 m²**, met dien verstande dat in het geval dat het bestaande oppervlak meer dan **250 m²** bedraagt, het bebouwd oppervlak ten hoogste **2.000 m²** mag bedragen. De oppervlakte van

- gebouwen ten behoeve van het stallen van vee mag uitsluitend worden vergroot indien er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf;
7. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste één per agrarisch bedrijf, dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 8. de inhoud van een bedrijfswoning (inclusief aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen) bedraagt niet meer dan **1.100 m³**, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 9. in afwijking van het bepaalde onder 8 bedraagt de inhoud van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meer dan de bestaande inhoud;
 10. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **10 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 11. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 12. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedragen respectievelijk niet meer dan **6 m** en **12 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 13. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste **18°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 14. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 15. in afwijking van bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de goot- en bouwhoogten ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogten bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos mogen alleen binnen het bouwvlak op minimaal **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie of ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan **12 m**, met uitzondering van torensilo's waarvan de bouwhoogte niet meer dan **15 m** bedraagt;
 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan **1 m**;

4. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste **4 m** bedragen, met dien verstande dat buiten het bouwvlak uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan;
5. de bouwhoogte van omheiningen van bakken zal ten hoogste **1,8 m** bedragen, met dien verstande dat een omheind oppervlak niet meer mag bedragen dan **1.200 m²**;
6. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan **2 m**.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. een goede landschappelijke inpassing en de compensatie ten behoeve van landschap en natuur;
- c. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

5.4 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2, sub b, onder 2:
en toestaan dat niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven, buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan **250 m²** bedraagt en met dien verstande dat de gevraagde omgevingsvergunning maximaal eenmaal binnen de planperiode voor een bepaald bouwperceel kan worden verleend;
 2. de overschrijding van een bestaand bouwvlak maximaal **25 m** bedraagt;
 3. de gebouwen worden gebouwd op ten minste **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
 4. is aangetoond dat binnen het bouwvlak redelijkerwijs geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding, en is aangetoond dat bouwen

- binnen het bouwvlak op grond van bedrijfseconomische redenen/efficiëntie niet mogelijk is;
5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
 6. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- b. lid 5.2, sub b, onder 2:
en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte en/of de situering van bestaande veldschuren, die agrarisch, dan wel ten behoeve van hobbymatig houden van vee, dan wel ten behoeve van landschapsonderhoud gebruikt worden, gewijzigd worden, mits:
1. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 3,5 en 5 m;
 2. de situering van de veldschuur slechts gewijzigd wordt indien dit vanuit doelmatigheidsoverwegingen noodzakelijk is en ten minste 10% van de te bouwen veldschuur op de bestaande locatie ligt;
 3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
- c. lid 5.2, sub b, onder 2 en/of lid 5.2 sub c onder 1:
en toestaan dat niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken voor opslag ten behoeve van agrarische bedrijven, buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
1. de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan 10% van het bouwvlak bedraagt;
 2. de overschrijding van een bestaand bouwvlak maximaal 20 m bedraagt;
 3. de gebouwen en/of bouwwerken voor opslag worden gebouwd op ten minste 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
 4. in het geval van opslag tevens de in lid 5.6 onder f genoemde omgevingsvergunning is verleend;
 5. is aangetoond dat er sprake is van kwaliteitsverbetering doordat alle landschapsontsierende bebouwing gelegen voor de achtergevel van de bedrijfswoning wordt gesloopt en alle aanwezige opslag voor de achtergevel van de bedrijfswoning wordt beëindigd;
 6. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
 7. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;

- d. lid 5.2, sub b, onder 6:
en toestaan dat het bebouwde oppervlak ten behoeve van het stallen van vee wordt vergroot, mits:
 - aangetoond is dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
- e. lid 5.2, sub b, onder 6:
en toestaan dat het bebouwde oppervlak ten behoeve van de neventak intensieve veehouderij wordt vergroot tot boven de maximaal toegestane **2.000 m²**, mits:
 1. het bestaande oppervlak ten behoeve van de neventak reeds meer dan **250 m²** bedraagt;
 2. het bestaande aantal dieren niet toeneemt en de vergroting noodzakelijk is in verband met eisen op basis van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren;
 3. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 4. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
- f. lid 5.2, sub b, onder 7:
en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd bij agrarische bedrijven, mits:
 1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het 24 uurstoezicht op het agrarisch bedrijf en er voldoende bedrijfsomvang aanwezig is in verband met de continuering van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf,
 2. minimaal sprake is van een bedrijfsomvang van **140 nge** en de bedrijfsactiviteiten zien op levende have;
 3. is aangetoond dat aangrenzende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeurgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- g. lid 5.2, sub b, onder 9:
en toestaan dat inhoud van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' meer bedraagt dan de bestaande inhoud, mits:
 1. de uitbreiding van de woning binnen de bestaande bebouwingsmassa van het oorspronkelijke hoofdgebouw geschiedt;
 2. er sprake is van de instandhouding en versterking van het bestaande karakteristieke pand;
 3. er geen extra woningen ontstaan;
 4. geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande monumentale waarden;
- h. lid 5.2, sub b, onder 10:
en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van bedrijfswoningen worden vergroot tot respectievelijk **6 m** en/of **10 m**, mits de bedrijfswoning

daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype;

- i. lid 5.2, sub b, onder 13:
en toestaan dat wordt afgeweken van de dakhellingsvereisten ten behoeve van een serre- of boogstal, mits:
 - 1. een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt, dan wel de ruimtelijke kwaliteit beter is gediend bij het realiseren van een afwijkende bouwvorm;
 - 2. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
- j. lid 5.2, sub b, onder 14:
en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal 15° bedraagt.
- k. lid 5.2, sub b, onder 14:
en een lagere dakhelling toestaan van ondergeschikte bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen (zoals garages/carports en een tussenlid);
- l. lid 5.2, sub c, onder 1:
en toestaan dat mestsilos, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd indien er geen geschikte plaats binnen het bouwvlak aanwezig is voor opslag en deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, mits:
 - 1. tevens de in lid 5.6, onder f genoemde omgevingsvergunning is verleend;
 - 2. de bouwhoogte van een mestsilo ten hoogste 4 m zal bedragen;
 - 3. de hoogte van de overige bouwwerken ten hoogste 2,5 m zal bedragen;
 - 4. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 - 5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- m. lid 5.2, sub c, onder 1:
en toestaan dat bestaande mestsilos, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos gelegen buiten het bouwvlak worden verplaatst naar een locatie direct aansluitend aan het bouwvlak, mits:
 - 1. tevens de in lid 5.6, onder f genoemde omgevingsvergunning is verleend;
 - 2. de bouwhoogte en oppervlakte niet meer bedragen dan die van de bestaande mestsilo, mestbassin, kuilvoerplaat of sleufsilo;
 - 3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 - 4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met de bestemming is:

- a. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor kleinschalige dagrecreatieve activiteiten en/of kleinschalige zorgactiviteiten, gericht op dagbesteding, mits:
 1. de agrarische bedrijfsvoering als activiteit blijft fungeren;
 2. het agrarische bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**;
 3. er een aantoonbare relatie bestaan tussen de dagrecreatieve activiteiten c.q. zorgactiviteiten en het agrarisch bedrijf;
 4. voorzieningen worden gerealiseerd binnen bestaande agrarische bedrijfsbebouwing tot een maximum oppervlakte van **150 m²**;
- b. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor agrarische educatieve activiteiten en/of agrarische detailhandel, mits de bedrijfsoppervlakte niet meer dan **100 m²** bedraagt;
- c. het gebruik van de bedrijfswoning met behorende bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten, uitsluitend voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:
 1. de woonfunctie van de bedrijfswoning in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. aan huis verbonden activiteiten uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 3. maximaal **75 m²** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 5. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 6. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, mits:
 1. de paardrijbak binnen het bouwvlak en op ten minste 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gesitueerd;
 2. een minimale afstand van **30 m** wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van derden;
- e. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:
 1. er mag niet meer dan **60 lux/m²** worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardrijbak;

2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;
- f. het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van een bed and breakfast;
- g. het in gebruik nemen van een oorspronkelijk inpandig bedrijfsgedeelte in een oorspronkelijke boerderij ten behoeve van woongebruik, waarbij een waarbij een overschrijding van lid 5.2, sub a, onder 8 is toegestaan, met dien verstande dat:
 1. de uiterlijke verschijningsvorm als boerderij dient te worden gehandhaafd;
 2. dit niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 3. geen extra woningen mogen ontstaan;
- h. het gebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor de opslag en stalling van niet-agrarische statische producten (zoals caravanstalling) in bestaande gebouwen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits:
 1. de agrarische bedrijfsvoering als activiteit blijft fungeren;
 2. het agrarisch bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**;
 3. de opslag plaatsvindt binnen de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing met een maximumomvang van **200 m²**;
- i. het gebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen voor de ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (zoals kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij), mits:
 1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 2. de bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan **200 m²**;
 3. het agrarisch bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**.

5.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan de in lid 5.1 en 5.5.1 toegelaten nevenactiviteiten;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders agrarische detailhandel en de in 5.5.1, sub c, onder 5 toegelaten detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan de in lid 5.1 en 6.5.1 toegelaten voorzieningen;
- e. permanente bewoning van vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsgebouwen;
- f. het stallen van (sloop)auto's, (sloop)caravans, boten, sloopafval, bouwmaterialen en hiermee vergelijkbare zaken, anders dan in gebouwen, indien deze stalling geen direct verband houdt met de bedrijfsvoering ter plekke;

- g. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwvlak, anders dan tijdelijke opslag en anders dan bestaande opslag en opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- h. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten binnen het bouwvlak voor zover het gronden betreft die zijn gelegen op minder dan **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen en sierteelt;
- j. het gebruik van gebouwen ten behoeve van gestapelde stallen;
- k. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken anders dan bedoeld in lid 5.5.1, sub d;
- l. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak anders dan bedoeld in lid 5.5.1, sub e;
- m. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als erf of tuin;
- n. het aanleggen van een agrarische bedrijfsontsluiting buiten het bouwvlak, anders dan bestaand.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.5.2, sub a:
en toestaan dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een zorgboerderij, mits:
 - 1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 - 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 3. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en de verkeersveiligheid;
- b. lid 5.5.2, sub b:
voor het gebruik van een bijgebouw voor zelfstandige bewoning in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat:
 - 1. de behoefte aan mantelzorg blijkt uit een schriftelijke verklaring van een zorginstelling, dan wel de mantelzorgbehoevende ouder is dan 75 jaar;
 - 2. de geluidsbelasting op de woning in het bijgebouw niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;

3. er ter plekke een acceptabel woon- en leefklimaat valt te garanderen;
 4. de omgevingsvergunning mag geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
 5. gegarandeerd wordt dat na beëindiging van de mantelzorgbehoefte het betreffende gebouw als bijgebouw in gebruik wordt genomen;
 6. in aanvulling van de binnenplanse afwijking een overeenkomst wordt gesloten;
- c. lid 5.5.2, sub d:
- en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van een kampeerboerderij en/of een groepsaccommodatie, uitsluitend in de gebieden A2 en L2 uit de kadernota, zie bijlage 2, mits:
1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 2. de realisering van deze kampeerboerderij/groepsaccommodatie binnen één bestaand agrarisch bedrijfsgebouw plaatsvindt, waarbij in pandige verbouwing is toegestaan;
 3. de kampeerboerderij/groepsaccommodatie een maximum oppervlakte heeft van **200 m²**;
 4. de recreatieve activiteit uitsluitend plaatsvindt in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 5. het agrarische bedrijf een minimum omvang heeft van **10 nge**;
 6. wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en met dien verstande dat een combinatie van een kampeerboerderij en/of groepsaccommodatie samen met boerderijkamers niet is toegestaan;
- d. lid 5.5.2, sub d:
- en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van boerderijkamers, mits:
1. de activiteit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
 2. het minimum aantal boerderijkamers per agrarisch bedrijf twee en het maximum aantal vijf bedraagt;
 3. vestiging plaats dient te vinden in één bedrijfsgebouw dat binnen een afstand van maximaal **25 m** van het hoofdbedrijfsgebouw of de bedrijfswoning is gesitueerd;
 4. de vloeroppervlakte per boerderijkamer maximaal **50 m²** zal bedragen en de gezamenlijke vloeroppervlakte van meerdere boerderijkamers maximaal **200 m²** zal bedragen;
 5. de recreatieve activiteit uitsluitend plaatsvindt in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 6. middels een bedrijfsplan inzicht wordt geboden in de bedrijfsmatige exploitatie en geen permanente bewoning plaatsvindt;
 7. er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en met dien verstande dat een combinatie van boerderijkamers samen met een kampeerboerderij en/of groepsaccommodatie niet is toegestaan;
- e. lid 5.5.2, sub d:
- voor het gebruik van bijgebouwen, dan wel bedrijfsgebouwen ten behoeve van een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende regels:

1. vestiging plaats dient te vinden in één bedrijfsgebouw, dan wel bijgebouw dat binnen een afstand van maximaal **25 m** van het hoofdbedrijfsgebouw of de bedrijfswoning is gesitueerd;
 2. de uiterlijke kenmerken van het bijgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd;
- f. lid 5.5.2, sub g:
- en toestaan dat gronden buiten het bouwvlak worden gebruikt ten behoeve van mestopslag of de opslag van agrarische producten, indien de opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, met dien verstande dat:
1. solitaire opslag zoveel mogelijk wordt voorkomen doordat aansluiting wordt gezocht bij reeds bestaande mestopslag in de omgeving;
 2. moet zijn aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie (waaronder geurhinder), de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 3. in het geval van mestopslag voldoende bodembeschermende voorzieningen worden getroffen in de vorm van een vloeistofkerende vloer met opstaande randen;
- g. lid 5.5.2, sub k:
- voor het realiseren van een paardrijbak bij een woning, aansluitend aan een bestemmingsvlak 'Wonen-1', mits:
1. de paardrijbak redelijkerwijs niet binnen het bestemmingsvlak Wonen - 1 gesitueerd kan worden;
 2. de paardrijbak achter het hoofdgebouw wordt gesitueerd;
 3. de paardrijbak op **50 m** van het bouwvlakken van derden wordt gesitueerd;
 4. de paardrijbak landschappelijk wordt ingepast;
 5. de paardrijbak een oppervlakte heeft van maximaal **800 m²**;
 6. maximaal zes lichtmasten worden geplaatst;
 7. de hoogte van omheiningen maximaal **1,8 m** bedraagt;
- h. lid 5.5.2, sub n:
- voor het aanleggen van een agrarische bedrijfsontsluiting buiten het bouwvlak, mits:
1. is aangetoond dat de ontsluiting op grond van bedrijfseconomische redenen/efficiëntie noodzakelijk is;
 2. er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit;
 3. aangetoond is dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
 - 1. het afgraven, het ophogen of het egaliseren van gronden;
 - 2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, opslagplaatsen en stortplaatsen buiten het bouwvlak;
 - 3. het aanleggen van bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;
 - 4. het verrichten van exploratieboringen;
 - 5. het vellen en rooien van houtgewas;
 - 6. het dempen van beken, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen anders dan ten behoeve van de ontwikkeling van natuur en waterhuishouding;
 - 7. het aanleggen van drainage ten behoeve van agrarische doeleinden;
 - 8. het graven van greppels en watergangen;
 - 9. de aanplant van singels.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning;
 - 4. op archeologisch, dan wel ecologisch onderzoek zijn gericht, dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het natuurgebied.
- c. De onder a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

5.8 Wijzigingsbevoegdheid

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de situering en vorm van het agrarische bouwvlak wordt gewijzigd, mits;
 1. de totale oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft;
 2. de mest- en milieuwetgeving dit mogelijk maken;
 3. de wijziging noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 4. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het bestaande bouwvlak wordt vergroot naar maximaal **2 ha**, mits:
 1. de omvang van het bedrijf meer dan **70 nge** omvat;
 2. vestiging in bestaande bebouwing redelijkerwijs aantoonbaar niet mogelijk is;
 3. met de ligging en vormgeving van het bebouwingsvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
 4. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 5. de bedrijfseconomische noodzaak voor de uitbreiding is vastgesteld door de agrarische beoordelingscommissie;
 6. de mest- en milieuwetgeving vergroting mogelijk maken;
 7. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 8. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
 9. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- c. de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt aangebracht ten behoeve van de verplaatsing van een intensief bedrijf, mits:
 1. de vestiging uitsluitend plaatsvindt in vrijkomende agrarische bouwvlakken langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
 2. vestiging plaats vindt ten behoeve van de verplaatsing van een binnen de gemeente aanwezig bedrijf;
 3. de aanduiding 'intensieve veehouderij' en het bouwvlak op de oude locatie wordt verwijderd en de bestemming op de oude locatie gewijzigd wordt in de bestemming Wonen - 1;
 4. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast indien sprake is van een verplaatsing vanuit een knelpuntsituatie, waarbij het bedrijf dat op

- dit moment elders binnen de gemeente is gevestigd op grond van ruimtelijke en/of milieutechnische redenen geen bedrijfseconomisch perspectief heeft;
5. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 6. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 7. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
 8. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm; en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het bedrijf als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming, dan wel het bouwvlak verwijderd dient te worden;
- d. een bouwvlak wordt aangebracht ten behoeve van nieuwvestiging, dan wel verplaatsing van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits:
1. vestiging, dan wel uitbreiding in bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 2. vestiging plaatsvindt langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
 3. het totale aantal nieuw te vestigen, dan wel te verplaatsen agrarische bedrijven binnen het plangebied niet meer dan 15 in totaal bedraagt;
 4. in geval van verplaatsing het bouwvlak op de oude locatie wordt verwijderd en er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de oude locatie;
 5. met de ligging en vormgeving van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
 6. de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het bedrijf een economische omvang heeft van ten minste **70 nge** en er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang van **70 nge** zal uitgroeien;
 7. in afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt, indien sprake is van vestiging op een reeds bebouwde locatie, dat het bedrijf een minimale economische omvang moet hebben van **40 nge** en er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang van **70 nge** zal uitgroeien;
 8. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond door de agrarische beoordelingscommissie;
 9. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
 10. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 11. het bouwvlak maximaal **1,5 ha** zal bedragen;

12. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 13. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 14. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
 15. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm; en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het bedrijf als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming;
- e. ter plaatse van een bouwvlak de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf - Paardenhouderij, met dien verstande dat:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 11 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de functie moet worden ondergebracht in de bestaande gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging;
 4. de afstand tot het woongebied minimaal **50 m** dient te bedragen;
 5. er voldoende parkeergelegenheid dient te zijn op eigen terrein;
- f. de bestemming van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1 of Bedrijf, met dien verstande dat:
1. geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
 2. in afwijking van het onder a bepaalde geldt dat sloop en nieuwbouw van voormalige agrarische bebouwing uitsluitend is toegestaan indien sprake is van landschapsontsierende stallen en/of sloop en nieuwbouw noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen. Hierbij geldt dat wordt gestreefd naar een substantiële reductie van bebouwing en de totale her te bouwen oppervlakte van de functie niet meer bedraagt dan **500 m²**;
 3. er een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
 4. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf behouden dient te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
 5. de nieuwe functie moet leiden tot het behoud of verbetering van de agrarische uitstraling van het buitengebied en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken;
 6. de nieuwe functie geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking mag hebben;
 7. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;

8. de functie milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn;
 9. er geen buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen plaats mag vinden;
 10. overtollige bebouwing die niet wordt hergebruikt moet worden gesloopt;
 11. detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
 12. horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
 13. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 39 respectievelijk artikel 8 van overeenkomstige toepassing zijn;
 14. hierbij ook direct toepassing kan worden gegeven aan het gestelde in de bestemming Wonen - 1 in artikel 39.7, sub a ten aanzien van splitsing van woningen/boerderijen;
- g. een bouwvlak wordt verwijderd, mits:
1. de bebouwing wordt gesloopt;
 2. de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd.

Artikel 6

Agrarisch met waarden - Landschap

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch met waarden - landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de versterking van de landschappelijke waarden, met dien verstande dat hieronder het behoud en/of het herstel van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken wordt begrepen:
 - erfbeplantingen;
 - het verkavelingspatroon: rationele slagenverkaveling;
 - het reliëf: nagenoeg vlak met enkele kerkheuvels;
 - de openheid van het slagenlandschap;
- b. agrarisch cultuurgrond;
- c. een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij;
- d. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- e. dagrecreatief medegebruik;
- f. loon- en grondverzetbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzetbedrijf';

met daaraan ondergeschikt:

- g. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep;
 - aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
 - aan huis verbonden kantooractiviteiten;
 - een bed and breakfast;
- h. zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- i. bestaande dagrecreatieve voorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie';
- j. bestaande kampeerterreinen (kamperen bij de boer);

alsmede voor:

- k. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met de daarbij behorende:

- l. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- m. bedrijfswoningen;
- n. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- o. mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilo's;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

- q. landbouwwegen, (kavel)paden, en overige infrastructurele voorzieningen;
 - r. parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
 - s. tuinen, erven en terreinen;
 - t. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - u. groenvoorzieningen;
 - v. nutsvoorzieningen.
- met dien verstande dat:
- w. het aantal agrarische bedrijven per bouwperceel niet meer bedraagt dan één, dan wel het bestaande aantal.

Het 'dagrecreatief medegebruik' is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen.

Het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting is uitsluitend toegestaan voor zover de opgewekte energie wordt geproduceerd door het ter plaatse aanwezige bedrijf en tevens wordt ingezet op dit bedrijf.

6.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. er mogen uitsluitend gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van agrarische bedrijven met bijbehorende functies worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwen van kassen niet is toegestaan;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'bebouwing uitgesloten' is het bouwen van gebouwen en overkappingen niet toegestaan;
 - 3. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situering en afmetingen;
 - 4. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste **20 m** bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 - 5. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen worden gebouwd ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf, daarbij geldt dat bouwvlakken die met elkaar zijn verbonden door middel van de aanduiding 'relatie' worden aangemerkt als behorend tot één agrarisch bedrijf;
 - 6. bedrijfsgebouwen, vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en overkappingen dienen minimaal **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd, met uitzondering van bestaande situaties;
 - 7. het bebouwd oppervlak ten behoeve van de intensieve veehouderij als neventak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf bedraagt ten hoogste **250 m²**, met dien verstande dat in het geval dat het be-

staande oppervlak meer dan **250 m²** bedraagt, het bebouwd oppervlak ten hoogste **2.000 m²** mag bedragen. De oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het stallen van vee mag uitsluitend worden vergroot indien er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf;

8. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste één per agrarisch bedrijf, dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
9. de inhoud van een bedrijfswoning (inclusief aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen) bedraagt niet meer dan **1.100 m³**, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
10. in afwijking van het bepaalde onder 8 bedraagt de inhoud van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meer dan de bestaande inhoud;
11. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **10 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
12. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
13. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedragen respectievelijk niet meer dan **6 m** en **12 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
14. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste **18°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
15. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
16. in afwijking van bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de goot- en bouwhoogten ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogten bedragen.

- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. mestsilos, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos mogen alleen binnen het bouwvlak op minimaal **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie of ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan **12 m**, met uitzondering van torensilos waarvan de bouwhoogte niet meer dan **15 m** bedraagt;

3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan **1 m**;
4. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste **4 m** bedragen, met dien verstande dat buiten het bouwvlak uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan;
5. de bouwhoogte van omheiningen van bakken zal ten hoogste **1,8 m** bedragen, met dien verstande dat een omheind oppervlak niet meer mag bedragen dan **1.200 m²**;
6. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan **2 m**.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. een goede landschappelijke inpassing en de compensatie ten behoeve van landschap en natuur;
- c. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2, sub a, onder 3:
en toestaan dat niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven, buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan **250 m²** bedraagt en met dien verstande dat de gevraagde omgevingsvergunning maximaal eenmaal binnen de planperiode voor een bepaald bouwperceel kan worden verleend;
 2. de overschrijding van een bestaand bouwvlak maximaal **25 m** bedraagt;
 3. de gebouwen worden gebouwd op ten minste **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;

4. is aangetoond dat binnen het bouwvlak redelijkerwijs geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding, en is aangetoond dat bouwen binnen het bouwvlak op grond van bedrijfseconomische redenen/efficiëntie niet mogelijk is;
 5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
 6. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- b. lid 6.2, sub a, onder 3:
- en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte en/of de situering van bestaande veldschuren, die agrarisch, dan wel ten behoeve van hobbymatig houden van vee, dan wel ten behoeve van landschapsonderhoud gebruikt worden, gewijzigd worden, mits:
1. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk **3,5** en **5 m**;
 2. de situering van de veldschuur slechts gewijzigd wordt indien dit vanuit doelmatigheidsoverwegingen noodzakelijk is en ten minste **10%** van de te bouwen veldschuur op de bestaande locatie ligt;
 3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
- c. lid 6.2, sub a, onder 3 en/of lid 6.2, sub b, onder 1:
- en toestaan dat niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken voor opslag ten behoeve van agrarische bedrijven, buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
1. de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan **10%** van het bouwvlak bedraagt;
 2. de overschrijding van een bestaand bouwvlak maximaal **20 m** bedraagt;
 3. de gebouwen en/of bouwwerken voor opslag worden gebouwd op ten minste **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
 4. in het geval van opslag tevens de in lid 6.6 onder f genoemde omgevingsvergunning is verleend;
 5. is aangetoond dat er sprake is van kwaliteitsverbetering doordat alle landschapsontsierende bebouwing gelegen voor de achtergevel van de bedrijfswoning wordt gesloopt en alle aanwezige opslag voor de achtergevel van de bedrijfswoning wordt beëindigd;
 6. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;

7. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- d. lid 6.2, sub a, onder 6:
en toestaan dat het bebouwde oppervlak ten behoeve van het stallen van vee wordt vergroot, mits:
 - aangetoond is dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
- e. lid 6.2, sub a, onder 6:
en toestaan dat het bebouwde oppervlak ten behoeve van de neventak intensieve veehouderij wordt vergroot tot boven de maximaal toegestane **2.000 m²**, mits:
 1. het bestaande oppervlak ten behoeve van de neventak reeds meer dan **250 m²** bedraagt;
 2. het bestaande aantal dieren niet toeneemt en de vergroting noodzakelijk is in verband met eisen op basis van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren;
 3. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 4. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
- f. lid 6.2, sub a, onder 7:
en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd bij agrarische bedrijven, mits:
 1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het 24 uurtoezicht op het agrarisch bedrijf en er voldoende bedrijfsomvang aanwezig is in verband met de continuering van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf,
 2. minimaal sprake is van een bedrijfsomvang van **140 nge** en de bedrijfsactiviteiten zien op levende have;
 3. is aangetoond dat aangrenzende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- g. lid 6.2, sub a, onder 9:
en toestaan dat inhoud van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' meer bedraagt dan de bestaande inhoud, mits:
 1. de uitbreiding van de woning binnen de bestaande bebouwingsmassa van het oorspronkelijke hoofdgebouw geschiedt;
 2. er sprake is van de instandhouding en versterking van het bestaande karakteristieke pand;
 3. er geen extra woningen ontstaan;
 4. geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande monumentale waarden;

- h. lid 6.2, sub a, onder 10:
en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van bedrijfswoningen worden vergroot tot respectievelijk **6 m** en/of **10 m**, mits de bedrijfswoning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype;
- i. lid 6.2, sub a, onder 13:
en toestaan dat wordt afgeweken van de dakhellingsvereisten ten behoeve van een serre- of boogstal, mits:
 - 1. een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt, dan wel de ruimtelijke kwaliteit beter is gediend bij het realiseren van een afwijkende bouwvorm;
 - 2. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
- j. lid 6.2, sub a, onder 14:
en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal **15°** bedraagt;
- k. lid 6.2, sub a, onder 14:
en een lagere dakhelling toestaan van ondergeschikte bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen (zoals garages/carports en een tussenlid);
- l. lid 6.2, sub b, onder 1:
en toestaan dat mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd indien er geen geschikte plaats binnen het bouwvlak aanwezig is voor opslag en deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, mits:
 - 1. tevens de in lid 6.6, onder f genoemde omgevingsvergunning is verleend;
 - 2. de bouwhoogte van een mestsilo ten hoogste **4 m** zal bedragen;
 - 3. de hoogte van de overige bouwwerken ten hoogste **2,5 m** zal bedragen;
 - 4. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 - 5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- m. lid 6.2, sub b, onder 1:
en toestaan dat bestaande mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos gelegen buiten het bouwvlak worden verplaatst naar een locatie direct aansluitend aan het bouwvlak, mits:
 - 1. tevens de in lid 6.6, onder f genoemde omgevingsvergunning is verleend;
 - 2. de bouwhoogte en oppervlakte niet meer bedragen dan die van de bestaande mestsilo, mestbassin, kuilvoerplaat of sleufsilos;
 - 3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 - 4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke

lijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met de bestemming is:

- a. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor kleinschalige dagrecreatieve activiteiten en/of kleinschalige zorgactiviteiten, gericht op dagbesteding, mits:
 1. de agrarische bedrijfsvoering als activiteit blijft fungeren;
 2. het agrarische bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**;
 3. er een aantoonbare relatie bestaan tussen de dagrecreatieve activiteiten c.q. zorgactiviteiten en het agrarisch bedrijf;
 4. voorzieningen worden gerealiseerd binnen bestaande agrarische bedrijfsbebouwing tot een maximum oppervlakte van **150 m²**;
- b. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor agrarische educatieve activiteiten en/of agrarische detailhandel, mits de bedrijfsoppervlakte niet meer dan **100 m²** bedraagt;
- c. het gebruik van de bedrijfswoning met behorende bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten, uitsluitend voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:
 1. de woonfunctie van de bedrijfswoning in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. aan huis verbonden activiteiten uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 3. maximaal **75 m²** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 5. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 6. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, mits:
 1. de paardrijbak binnen het bouwvlak en op ten minste 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning wordt gesitueerd, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - paardrijbak';
 2. een minimale afstand van **30 m** wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van derden;

- e. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. er mag niet meer dan **60 lux/m²** worden geproduceerd, gemeten **1 m** boven de bodem van de paardrijbak;
 - 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;
- f. het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van een bed and breakfast;
- g. het in gebruik nemen van een oorspronkelijk inpandig bedrijfsgedeelte in een oorspronkelijke boerderij ten behoeve van woongebruik, waarbij een waarbij een overschrijding van lid 6.2, sub a, onder 8 is toegestaan, met dien verstande dat:
 - 1. de uiterlijke verschijningsvorm als boerderij dient te worden gehandhaafd;
 - 2. dit niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 - 3. geen extra woningen mogen ontstaan;
- h. het gebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor de opslag en stalling van niet-agrarische statische producten (zoals caravanstalling) in bestaande gebouwen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits:
 - 1. de agrarische bedrijfsvoering als activiteit blijft fungeren;
 - 2. het agrarisch bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**;
 - 3. de opslag plaatsvindt binnen de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing met een maximumomvang van **200 m²**;
- i. het gebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen voor de ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (zoals kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij), mits:
 - 1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 - 2. de bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan **200 m²**;
 - 3. het agrarisch bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**.

6.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan de in lid 6.1 en 6.5.1 toegelaten nevenactiviteiten;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders agrarische detailhandel en de in 6.5.1, sub c, onder 5 toegelaten detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan de in lid 6.1 en 6.5.1 toegelaten voorzieningen;
- e. permanente bewoning van vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsgebouwen;

- f. het stallen van (sloop)auto's, (sloop)caravans, boten, sloopafval, bouwmaterialen en hiermee vergelijkbare zaken, anders dan in gebouwen, indien deze stalling geen direct verband houdt met de bedrijfsvoering ter plekke;
- g. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwvlak, anders dan tijdelijke opslag en anders dan bestaande opslag en opslag ter plaatse van de aanduidingen 'opslag' en 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzetbedrijf';
- h. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten binnen het bouwvlak voor zover het gronden betreft die zijn gelegen op minder dan 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen en sierteelt;
- j. het gebruik van gebouwen ten behoeve van gestapelde stallen;
- k. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken anders dan bedoeld in lid 6.5.1, sub d;
- l. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak anders dan bedoeld in lid 6.5.1, sub e;
- m. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als erf of tuin;
- n. het aanleggen van een agrarische bedrijfsontsluiting buiten het bouwvlak, anders dan bestaand.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.5.2, sub a:
en toestaan dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een zorgboerderij, mits:
 - 1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 - 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 3. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en de verkeersveiligheid;
- b. lid 6.5.2, sub b:
voor het gebruik van een bijgebouw voor zelfstandige bewoning in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat:

1. de behoefte aan mantelzorg blijkt uit een schriftelijke verklaring van een zorginstelling, dan wel de mantelzorgbehoevende ouder is dan 75 jaar;
 2. de geluidsbelasting op de woning in het bijgebouw niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 3. er ter plekke een acceptabel woon- en leefklimaat valt te garanderen;
 4. de omgevingsvergunning mag geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
 5. gegarandeerd wordt dat na beëindiging van de mantelzorgbehoefte het betreffende gebouw als bijgebouw in gebruik wordt genomen;
 6. in aanvulling van de binnenplanse afwijking een overeenkomst wordt gesloten;
- c. lid 6.5.2, sub d:
- en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van een kampeerboerderij en/of een groepsaccommodatie, uitsluitend in de gebieden A2 en L2 uit de kadernota, zie bijlage 2, mits:
1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 2. de realisering van deze kampeerboerderij/groepsaccommodatie binnen één bestaand agrarisch bedrijfsgebouw plaatsvindt, waarbij in pandige verbouwing is toegestaan;
 3. de kampeerboerderij/groepsaccommodatie een maximum oppervlakte heeft van **200 m²**;
 4. de recreatieve activiteit uitsluitend plaatsvindt in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 5. het agrarische bedrijf een minimum omvang heeft van **10 nge**;
 6. wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en met dien verstande dat een combinatie van een kampeerboerderij en/of groepsaccommodatie samen met boerderijkamers niet is toegestaan;
- d. lid 6.5.2, sub d:
- en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van boerderijkamers, mits:
1. de activiteit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
 2. het minimum aantal boerderijkamers per agrarisch bedrijf twee en het maximum aantal vijf bedraagt;
 3. vestiging plaats dient te vinden in één bedrijfsgebouw dat binnen een afstand van maximaal **25 m** van het hoofdbedrijfsgebouw of de bedrijfswoning is gesitueerd;
 4. de vloeroppervlakte per boerderijkamer maximaal **50 m²** zal bedragen en de gezamenlijke vloeroppervlakte van meerdere boerderijkamers maximaal **200 m²** zal bedragen;
 5. de recreatieve activiteit uitsluitend plaatsvindt in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 6. middels een bedrijfsplan inzicht wordt geboden in de bedrijfsmatige exploitatie en geen permanente bewoning plaatsvindt;

7. er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en met dien verstande dat een combinatie van boerderijkamers samen met een kampeerboerderij en/of groepsaccommodatie niet is toegestaan;
- e. lid 6.5.2, sub d:
voor het gebruik van bijgebouwen, dan wel bedrijfsgebouwen ten behoeve van een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende regels:
1. vestiging dient plaats te vinden in één bedrijfsgebouw, dan wel bijgebouw dat binnen een afstand van maximaal **25 m** van het hoofdbedrijfsgebouw of de bedrijfswoning is gesitueerd;
 2. de uiterlijke kenmerken van het bijgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd;
- f. lid 6.5.2, sub g:
en toestaan dat gronden buiten het bouwvlak worden gebruikt ten behoeve van mestopslag of de opslag van agrarische producten, indien de opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, met dien verstande dat:
1. solitaire opslag zoveel mogelijk wordt voorkomen doordat aansluiting wordt gezocht bij reeds bestaande mestopslag in de omgeving;
 2. moet zijn aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie (waaronder geurhinder), de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 3. in het geval van mestopslag voldoende bodembeschermende voorzieningen worden getroffen in de vorm van een vloeistofkerende vloer met opstaande randen;
- g. lid 6.5.2, sub k:
voor het realiseren van een paardrijbak bij een woning, aansluitend aan een bestemmingsvlak 'Wonen-1', mits:
1. de paardrijbak redelijkerwijs niet binnen het bestemmingsvlak Wonen - 1 gesitueerd kan worden;
 2. de paardrijbak achter het hoofdgebouw wordt gesitueerd;
 3. de paardrijbak op **50 m** van het bouwvlakken van derden wordt gesitueerd;
 4. de paardrijbak landschappelijk wordt ingepast;
 5. de paardrijbak een oppervlakte heeft van maximaal **800 m²**;
 6. maximaal zes lichtmasten worden geplaatst;
 7. de hoogte van omheiningen maximaal **1,8 m** bedraagt;
- h. lid 6.5.2, sub n:
voor het aanleggen van een agrarische bedrijfsontsluiting buiten het bouwvlak, mits:
1. is aangetoond dat de ontsluiting op grond van bedrijfseconomische redenen/efficiëntie noodzakelijk is;
 2. er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit;
 3. aangetoond is dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschap-

lijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
 - 1. het afgraven, het ophogen of het egaliseren van gronden;
 - 2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, opslagplaatsen en stortplaatsen buiten het bouwvlak;
 - 3. het aanleggen van bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;
 - 4. het verrichten van exploratieboringen;
 - 5. het vellen en rooien van houtgewas;
 - 6. het dempen van beken, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen anders dan ten behoeve van de ontwikkeling van natuur en waterhuishouding;
 - 7. het aanleggen van drainage ten behoeve van agrarische doeleinden;
 - 8. het graven van greppels en watergangen;
 - 9. de aanplant van singels.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning;
 - 4. op archeologisch, dan wel ecologisch onderzoek zijn gericht, dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het natuurgebied.
- c. De onder a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

6.8 Wijzigingsbevoegdheid

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de situering en vorm van het agrarische bouwvlak wordt gewijzigd, mits;
 1. de totale oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft;
 2. de mest- en milieuwetgeving dit mogelijk maken;
 3. de wijziging noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 4. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
 5. de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het bestaande bouwvlak wordt vergroot naar maximaal **2 ha**, mits:
 1. de omvang van het bedrijf meer dan **70 nge** omvat;
 2. vestiging in bestaande bebouwing redelijkerwijs aantoonbaar niet mogelijk is;
 3. met de ligging en vormgeving van het bebouwingsvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
 4. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 5. de bedrijfseconomische noodzaak voor de uitbreiding is vastgesteld door de agrarische beoordelingscommissie;
 6. de mest- en milieuwetgeving vergroting mogelijk maken;
 7. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 8. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
 9. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- c. de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt aangebracht ten behoeve van de verplaatsing van een intensief bedrijf, mits:
 1. de vestiging uitsluitend plaatsvindt in vrijkomende agrarische bouwvlakken langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
 2. vestiging plaats vindt ten behoeve van de verplaatsing van een binnen de gemeente aanwezig bedrijf;
 3. de aanduiding 'intensieve veehouderij' en het bouwvlak op de oude locatie wordt verwijderd en de bestemming op de oude locatie gewijzigd wordt in de bestemming Wonen - 1;
 4. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast indien sprake is van een verplaatsing vanuit een knelpuntsituatie, waarbij het bedrijf dat op dit moment elders binnen de gemeente is gevestigd op grond van

- ruimtelijke en/of milieutechnische redenen geen bedrijfseconomisch perspectief heeft;
5. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 6. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 7. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
 8. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm; en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het bedrijf als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming, dan wel het bouwvlak verwijderd dient te worden;
- d. een bouwvlak wordt aangebracht ten behoeve van nieuwvestiging, dan wel verplaatsing van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits:
1. vestiging, dan wel uitbreiding in bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 2. vestiging plaatsvindt langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
 3. het totale aantal nieuw te vestigen dan wel te verplaatsen agrarische bedrijven binnen het plangebied niet meer dan 15 in totaal bedraagt;
 4. in geval van verplaatsing het bouwvlak op de oude locatie wordt verwijderd en er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de oude locatie;
 5. met de ligging en vormgeving van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
 6. de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het bedrijf een economische omvang heeft van ten minste **70 nge** en er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang van **70 nge** zal uitgroeien;
 7. in afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt indien sprake is van vestiging op een reeds bebouwde locatie het bedrijf een minimale economische omvang moet hebben van **40 nge** en er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang van **70 nge** zal uitgroeien;
 8. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond door de agrarische beoordelingscommissie;
 9. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
 10. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 11. het bouwvlak maximaal **1,5 ha** zal bedragen;
 12. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;

13. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 14. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
 15. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm; en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het bedrijf als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming;
- e. ter plaatse van een bouwvlak de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf - Paardenhouderij, met dien verstande dat:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 11 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de functie moet worden ondergebracht in de bestaande gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging;
 4. de afstand tot het woongebied minimaal **50 m** dient te bedragen;
 5. er voldoende parkeergelegenheid dient te zijn op eigen terrein;
- f. de bestemming van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1 of Bedrijf, met dien verstande dat:
1. geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
 2. in afwijking van het onder a bepaalde geldt dat sloop en nieuwbouw van voormalige agrarische bebouwing uitsluitend is toegestaan indien sprake is van landschapsontsierende stallen en/of sloop en nieuwbouw noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen. Hierbij geldt dat gestreefd wordt naar een substantiële reductie van bebouwing en de totale her te bouwen oppervlakte van de functie niet meer bedraagt dan **500 m²**;
 3. er een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;
 4. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf behouden dient te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
 5. de nieuwe functie moet leiden tot het behoud of verbetering van de agrarische uitstraling van het buitengebied en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken;
 6. de nieuwe functie geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking mag hebben;
 7. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
 8. de functie milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn;

9. er geen buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen plaats mag vinden;
 10. overtollige bebouwing die niet wordt hergebruikt moet worden gesloopt;
 11. detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
 12. horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
 13. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 39 respectievelijk artikel 8 van overeenkomstige toepassing zijn;
 14. hierbij ook direct toepassing kan worden gegeven aan het gestelde in de bestemming Wonen - 1 in artikel 39.7, sub a ten aanzien van splitsing van woningen/boerderijen;
- g. een bouwvlak wordt verwijderd, mits:
1. de bebouwing wordt gesloopt;
 2. de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd.

Artikel 7

Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch met waarden - landschap en natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijk en natuurlijke waarden, met dien verstande dat hieronder het behoud en/of het herstel van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken wordt begrepen:
 - lijnvormige beplanting langs de dijken in Oeverlanden Meppelerdiep;
 - elzensingels en wilgen in het Slagenlandschap Olde Maten;
 - bossen in het Beekdallandschap Reest;
 - het halfopen landschap;
 - het verkavelingspatroon;
 - de EHS;
 - b. agrarisch cultuurgrond;
 - c. een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij;
 - d. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 - e. dagrecreatief medegebruik;
 - f. fruitteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt';
- met daaraan ondergeschikt:
- g. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep;
 - aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
 - aan huis verbonden kantooractiviteiten;
 - een bed and breakfast;
 - h. een bed and breakfast met vergaderruimte, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
 - i. bestaande kampeerterreinen (kamperen bij de boer);
 - j. boerderijkamers en een vergader en expositiecentrum ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- alsmede voor:
- k. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- met de daarbij behorende:
- l. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
 - m. bedrijfswoningen;

- n. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
 - o. mestsilos, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos;
 - p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - q. landbouwwegen, (kavel)paden, en overige infrastructurele voorzieningen;
 - r. tuinen, erven en terreinen;
 - s. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - t. groenvoorzieningen;
 - u. nutsvoorzieningen;
 - v. parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- met dien verstande dat:
- w. het aantal agrarische bedrijven per bouwperceel niet meer bedraagt dan één, dan wel het bestaande aantal.

Het 'dagrecreatief medegebruik' is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen.

Het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting is uitsluitend toegestaan voor zover de opgewekte energie wordt geproduceerd door het ter plaatse aanwezige bedrijf en tevens wordt ingezet op dit bedrijf.

7.2 Bouwregels

- a. Voor elke uitbreiding van **1.000 m²** of meer aan versterking dient ten minste een eenzijdige streekeigen houtsingel met een breedte van minimaal **5 m** en over de gehele lengte van een perceelsgrens, niet zijnde de voorste perceelsgrens, met een minimale lengte van **20 m** te worden aangelegd. Deze houtsingel dient binnen, dan wel aangrenzend aan, het bouwvlak te worden gesitueerd.
- b. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. er mogen uitsluitend gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van agrarische bedrijven met bijbehorende functies worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwen van kassen niet is toegestaan;
 - 2. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situering en afmetingen;
 - 3. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste **20 m** bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 - 4. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen worden gebouwd ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf;

5. bedrijfsgebouwen, vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en overkappingen dienen minimaal **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd, met uitzondering van bestaande situaties;
 6. het bebouwd oppervlak ten behoeve van de intensieve veehouderij als neventak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf bedraagt ten hoogste **250 m²**, met dien verstande dat in het geval dat het bestaande oppervlak meer dan **250 m²** bedraagt, het bebouwd oppervlak ten hoogste **2.000 m²** mag bedragen. De oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het stallen van vee mag uitsluitend worden vergroot indien er geen sprake is van een toename van de ammoniakemissie van het betreffende bedrijf;
 7. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste één per agrarisch bedrijf, dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen;
 8. de inhoud van een bedrijfswoning (inclusief aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen) bedraagt niet meer dan **1.100 m³**, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 9. in afwijking van het bepaalde onder 7 bedraagt de inhoud van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meer dan de bestaande inhoud;
 10. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **10 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 11. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 12. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedragen respectievelijk niet meer dan **6 m** en **12 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 13. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste **18°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 14. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 15. in afwijking van bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de goot- en bouwhoogten ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogten bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos mogen alleen binnen het bouwvlak op minimaal **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, dan wel over-

eenkomstig de bestaande situatie of ter plaatse van de aanduiding 'opslag';

2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan **12 m**, met uitzondering van torensilos waarvan de bouwhoogte niet meer dan **15 m** bedraagt;
3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan **1 m**;
4. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste **4 m** bedragen, met dien verstande dat buiten het bouwvlak uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan;
5. de bouwhoogte van omheiningen van bakken zal ten hoogste **1,8 m** bedragen, met dien verstande dat een omheind oppervlak niet meer mag bedragen dan **1.200 m²**;
6. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan **2 m**.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. een goede landschappelijke inpassing en de compensatie ten behoeve van landschap en natuur;
- c. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

7.4 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2, sub b, onder 2:
en toestaan dat niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven, buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan **250 m²** bedraagt en met dien verstande dat de gevraagde omgevingsvergunning maxi-

- maal eenmaal binnen de planperiode voor een bepaald bouwperceel kan worden verleend;
2. de overschrijding van een bestaand bouwvlak maximaal **25 m** bedraagt;
 3. de gebouwen worden gebouwd op ten minste **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
 4. is aangetoond dat binnen het bouwvlak redelijkerwijs geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding, en is aangetoond dat bouwen binnen het bouwvlak op grond van bedrijfseconomische redenen/efficiëntie niet mogelijk is;
 5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
 6. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- b. lid 7.2, sub b, onder 2:
- en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte en/of de situering van bestaande veldschuren, die agrarisch, dan wel ten behoeve van hobbymatig houden van vee, dan wel ten behoeve van landschapsonderhoud gebruikt worden, gewijzigd worden, mits:
1. de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk **3,5** en **5 m**;
 2. de situering van de veldschuur slechts gewijzigd wordt indien dit vanuit doelmatigheidsoverwegingen noodzakelijk is en ten minste **10%** van de te bouwen veldschuur op de bestaande locatie ligt;
 3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
- c. lid 7.2, sub b, onder 2 en/of lid 7.2, sub c onder 1:
- en toestaan dat niet voor bewoning bestemde gebouwen en bouwwerken voor opslag ten behoeve van agrarische bedrijven, buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
1. de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan **10%** van het bouwvlak bedraagt;
 2. de overschrijding van een bestaand bouwvlak maximaal **20 m** bedraagt;
 3. de gebouwen en/of bouwwerken voor opslag worden gebouwd op ten minste **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
 4. in het geval van opslag tevens de in lid 7.6, onder f genoemde omgevingsvergunning is verleend;
 5. is aangetoond dat er sprake is van kwaliteitsverbetering doordat alle landschapsontsierende bebouwing gelegen voor de achtergevel van

- de bedrijfswoning wordt gesloopt en alle aanwezige opslag voor de achtergevel van de bedrijfswoning wordt beëindigd;
6. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
 7. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- d. lid 7.2, sub b, onder 6:
en toestaan dat het bebouwde oppervlak ten behoeve van het stallen van vee wordt vergroot, mits:
- aangetoond is dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
- e. lid 7.2, sub b, onder 6:
en toestaan dat het bebouwde oppervlak ten behoeve van de neventak intensieve veehouderij wordt vergroot tot boven de maximaal toegestane **2.000 m²**, mits:
1. het bestaande oppervlak ten behoeve van de neventak reeds meer dan **250 m²** bedraagt;
 2. het bestaande aantal dieren niet toeneemt en de vergroting noodzakelijk is in verband met eisen op basis van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren;
 3. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden;
 4. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
- f. lid 7.2, sub b, onder 7:
en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd bij agrarische bedrijven, mits:
1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het 24 uurstoezicht op het agrarisch bedrijf en er voldoende bedrijfsomvang aanwezig is in verband met de continuering van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf,
 2. minimaal sprake is van een bedrijfsomvang van **140 nge** en de bedrijfsactiviteiten zien op levende have;
 3. is aangetoond dat aangrenzende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 4. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing waarbij ter zake een erfinrichtingsplan wordt opgesteld; er wordt uitsluitend overgegaan tot verlening van de omgevingsvergunning als er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassing en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is gegarandeerd;

5. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- g. lid 7.2, sub b, onder 9:
en toestaan dat inhoud van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' meer bedraagt dan de bestaande inhoud, mits:
1. de uitbreiding van de woning binnen de bestaande bebouwingsmassa van het oorspronkelijke hoofdgebouw geschiedt;
 2. er sprake is van de instandhouding en versterking van het bestaande karakteristieke pand;
 3. er geen extra woningen ontstaan;
 4. geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande monumentale waarden;
- h. lid 7.2, sub b, onder 10:
en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van bedrijfswoningen worden vergroot tot respectievelijk **6 m** en/of **10 m**, mits de bedrijfswoning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype;
- i. lid 7.2, sub b, onder 13:
en toestaan dat wordt afgeweken van de dakhellingsvereisten ten behoeve van een serre- of boogstal, mits:
1. een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt, dan wel de ruimtelijke kwaliteit beter is gediend bij het realiseren van een afwijkende bouwvorm;
 2. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
- j. lid 7.2, sub b, onder 14:
en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen bij bedrijfswoningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal **15°** bedraagt;
- k. lid 7.2, sub b, onder 14:
en een lagere dakhelling toestaan van ondergeschikte bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen (zoals garages/carports en een tussenlid);
- l. lid 7.2, sub c, onder 1:
en toestaan dat mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd indien er geen geschikte plaats binnen het bouwvlak aanwezig is voor opslag en deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, mits:
1. tevens de in lid 7.6, onder f genoemde omgevingsvergunning is verleend;
 2. de bouwhoogte van een mestsilo ten hoogste **4 m** zal bedragen;
 3. de hoogte van de overige bouwwerken ten hoogste **2,5 m** zal bedragen;
 4. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke

lijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

m. lid 7.2, sub c, onder 1:

en toestaan dat bestaande mestsilos, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos gelegen buiten het bouwvlak worden verplaatst naar een locatie direct aansluitend aan het bouwvlak, mits:

1. tevens de in lid 7.6, onder f genoemde omgevingsvergunning is verleend;
2. de bouwhoogte en oppervlakte niet meer bedragen dan die van de bestaande mestsilo, mestbassin, kuilvoerplaat of sleufsilo;
3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met de bestemming is:

- a. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor kleinschalige dagrecreatieve activiteiten en/of kleinschalige zorgactiviteiten, gericht op dagbesteding, mits:
 1. de agrarische bedrijfsvoering als activiteit blijft fungeren;
 2. het agrarische bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**;
 3. er een aantoonbare relatie bestaat tussen de dagrecreatieve activiteiten c.q. zorgactiviteiten en het agrarisch bedrijf;
 4. voorzieningen worden gerealiseerd binnen bestaande agrarische bedrijfsbebouwing tot een maximum oppervlakte van **150 m²**;
 5. in afwijking van het bepaalde onder 4 is het ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' toegestaan **30 m²** nieuw te bouwen bebouwing in gebruik te nemen ten behoeve van de aldaar toegestane nevenfuncties;
- b. het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor agrarische educatieve activiteiten en/of agrarische detailhandel, mits de bedrijfsoppervlakte niet meer dan **100 m²** bedraagt;
- c. Het gebruik van de bedrijfswoning met behorende bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten, uitsluitend voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:
 1. de woonfunctie van de bedrijfswoning in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. aan huis verbonden activiteiten uitsluitend inpandig mogen worden verricht;

3. maximaal **75 m²** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 5. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 6. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak is toegestaan, mits:
1. de paardrijbak binnen het bouwvlak en op ten minste 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel wordt gesitueerd;
 2. een minimale afstand van **30 m** wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van derden;
- e. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:
1. er mag niet meer dan **60 lux/m²** worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardrijbak;
 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;
- f. het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van een bed and breakfast;
- g. het in gebruik nemen van een oorspronkelijk inpandig bedrijfsgedeelte in een oorspronkelijke boerderij ten behoeve van woongebruik, waarbij een waarbij een overschrijding van lid 7.2, sub a, onder 8 is toegestaan, met dien verstande dat:
1. de uiterlijke verschijningsvorm als boerderij dient te worden gehandhaafd;
 2. dit niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 3. geen extra woningen mogen ontstaan;
- h. het gebruik van agrarische bedrijfsgebouwen voor de opslag en stalling van niet-agrarische statische producten (zoals caravanstalling) in bestaande gebouwen behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, mits:
1. de agrarische bedrijfsvoering als activiteit blijft fungeren;
 2. het agrarisch bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**;
 3. de opslag plaatsvindt binnen de bestaande agrarische bedrijfsbebouwing met een maximumomvang van **200 m²**;
- i. het gebruik van de agrarische bedrijfsgebouwen voor de ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (zoals kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij), mits:
1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 2. de bedrijfsoppervlakte niet meer bedraagt dan **200 m²**;
 3. het agrarisch bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**.

7.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan de in lid 7.1 en 7.5.1 toegelaten nevenactiviteiten;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan agrarische detailhandel en de in 7.5.1, sub c, onder 5 toegelaten detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan de in lid 7.1 en 7.5.1 toegelaten voorzieningen;
- e. permanente bewoning van vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsgebouwen;
- f. het stallen van (sloop)auto's, (sloop)caravans, boten, sloopafval, bouwmaterialen en hiermee vergelijkbare zaken, anders dan in gebouwen, indien deze stalling geen direct verband houdt met de bedrijfsvoering ter plekke;
- g. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwvlak, anders dan tijdelijke opslag en anders dan bestaande opslag en opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- h. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten binnen het bouwvlak voor zover het gronden betreft die zijn gelegen op minder dan 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen en sierteelt;
- j. het gebruik van gebouwen ten behoeve van gestapelde stallen;
- k. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken anders dan bedoeld in lid 7.5.1, sub d;
- l. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak anders dan bedoeld in lid 7.5.1, sub e;
- m. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als erf of tuin;
- n. het aanleggen van een agrarische bedrijfsontsluiting buiten het bouwvlak, anders dan bestaand.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.5.2, sub a:
en toestaan dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een zorgboerderij, mits:
 - 1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 - 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 3. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en de verkeersveiligheid;
- b. lid 7.5.2, sub b:
voor het gebruik van een bijgebouw voor zelfstandige bewoning in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat:
 - 1. de behoefte aan mantelzorg blijkt uit een schriftelijke verklaring van een zorginstelling, dan wel de mantelzorgbehoevende ouder is dan 75 jaar;
 - 2. de geluidsbelasting op de woning in het bijgebouw niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 - 3. er ter plekke een acceptabel woon- en leefklimaat valt te garanderen;
 - 4. de omgevingsvergunning mag geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
 - 5. gegarandeerd wordt dat na beëindiging van de mantelzorgbehoefte het betreffende gebouw als bijgebouw in gebruik wordt genomen;
 - 6. in aanvulling van de binnenplanse afwijking een overeenkomst wordt gesloten;
- c. lid 7.5.2, sub d:
en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van een kampeerboerderij en/of een groepsaccommodatie, uitsluitend in de gebieden A2 en L2 uit de kadernota, zie bijlage 2, mits:
 - 1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 - 2. de realisering van deze kampeerboerderij/groepsaccommodatie binnen één bestaand agrarisch bedrijfsgebouw plaatsvindt, waarbij inpandige verbouwing is toegestaan;
 - 3. de kampeerboerderij/groepsaccommodatie een maximum oppervlakte heeft van **200 m²**;
 - 4. de recreatieve activiteit uitsluitend plaatsvindt in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 - 5. het agrarische bedrijf een minimum omvang heeft van **10 nge**;
 - 6. wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en met dien verstande dat een combinatie van een kampeerboerderij en/of groepsaccommodatie samen met boerderijkamers niet is toegestaan;
- d. lid 7.5.2, sub d:
en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van boerderijkamers, mits:
 - 1. de activiteit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;

2. het minimum aantal boerderijkamers per agrarisch bedrijf twee en het maximum aantal vijf bedraagt;
 3. vestiging plaats dient te vinden in één bedrijfsgebouw dat binnen een afstand van maximaal **25 m** van het hoofdbedrijfsgebouw of de bedrijfswoning is gesitueerd;
 4. de vloeroppervlakte per boerderijkamer maximaal **50 m²** zal bedragen en de gezamenlijke vloeroppervlakte van meerdere boerderijkamers maximaal **200 m²** zal bedragen;
 5. de recreatieve activiteit uitsluitend plaatsvindt in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 6. middels een bedrijfsplan inzicht wordt geboden in de bedrijfsmatige exploitatie en geen permanente bewoning plaatsvindt;
 7. er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en met dien verstande dat een combinatie van boerderijkamers samen met een kampeerboerderij en/of groepsaccommodatie niet is toegestaan;
- e. lid 7.5.2, sub d:
- voor het gebruik van bijgebouwen, dan wel bedrijfsgebouwen ten behoeve van een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende regels:
1. vestiging dient plaats te vinden in één bedrijfsgebouw, dan wel bijgebouw dat binnen een afstand van maximaal **25 m** van het hoofdbedrijfsgebouw of de bedrijfswoning is gesitueerd;
 2. de uiterlijke kenmerken van het bijgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd;
- f. lid 7.5.2, sub g:
- en toestaan dat gronden buiten het bouwvlak worden gebruikt ten behoeve van mestopslag of de opslag van agrarische producten, indien de opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, met dien verstande dat:
1. solitaire opslag zoveel mogelijk wordt voorkomen doordat aansluiting wordt gezocht bij reeds bestaande mestopslag in de omgeving;
 2. moet zijn aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie (waaronder geurhinder), de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 3. in het geval van mestopslag voldoende bodembeschermende voorzieningen worden getroffen in de vorm van een vloeistofkerende vloer met opstaande randen;
- g. lid 7.5.2, sub k:
- voor het realiseren van een paardrijbak bij een woning, aansluitend aan een bestemmingsvlak 'Wonen - 1', mits:
1. de paardrijbak redelijkerwijs niet binnen het bestemmingsvlak Wonen - 1 gesitueerd kan worden;
 2. de paardrijbak achter het hoofdgebouw wordt gesitueerd;
 3. de paardrijbak op **50 m** van het bouwvlakken van derden wordt gesitueerd;

4. de paardrijbak landschappelijk wordt ingepast;
 5. de paardrijbak een oppervlakte heeft van maximaal **800 m²**;
 6. maximaal zes lichtmasten worden geplaatst;
 7. de hoogte van omheiningen maximaal **1,8 m** bedraagt;
- h. lid 7.5.2, sub n:
- voor het aanleggen van een agrarische bedrijfsontsluiting buiten het bouwvlak, mits:
1. is aangetoond dat de ontsluiting op grond van bedrijfseconomische redenen/efficiëntie noodzakelijk is;
 2. er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit;
 3. aangetoond is dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
1. het afgraven, het ophogen of het egaliseren van gronden;
 2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, opslagplaatsen en stortplaatsen buiten het bouwvlak;
 3. het aanleggen van bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;
 4. het verrichten van exploratieboringen;
 5. het vellen en rooien van houtgewas;
 6. het dempen van beken, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen anders dan ten behoeve van de ontwikkeling van natuur en waterhuishouding;
 7. het aanleggen van drainage ten behoeve van agrarische doeleinden;
 8. het graven van greppels en watergangen;
 9. de aanplant van singels.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud betreffen;
 2. op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning;
 4. op archeologisch, dan wel ecologisch onderzoek zijn gericht, dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het natuurgebied.

- c. De onder a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

7.8 Wijzigingsbevoegdheid

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de situering en vorm van het agrarische bouwvlak wordt gewijzigd, mits;
 - 1. de totale oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft;
 - 2. de mest- en milieuwetgeving dit mogelijk maken;
 - 3. de wijziging noodzakelijk is voor een doelmatige bedrijfsvoering;
 - 4. de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig worden beperkt;
 - 5. de gebruiksmogelijkheden van de omliggende gronden niet onevenredig worden geschaad;
- b. het bestaande bouwvlak wordt vergroot naar maximaal **2 ha**, mits:
 - 1. de omvang van het bedrijf meer dan **70 nge** omvat;
 - 2. vestiging in bestaande bebouwing redelijkerwijs aantoonbaar niet mogelijk is;
 - 3. met de ligging en vormgeving van het bebouwingsvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
 - 4. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 - 5. de bedrijfseconomische noodzaak voor de uitbreiding is vastgesteld door de agrarische beoordelingscommissie;
 - 6. de mest- en milieuwetgeving vergroting mogelijk maken;
 - 7. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - 8. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
 - 9. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;

- c. de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt aangebracht ten behoeve van de verplaatsing van een intensief bedrijf, mits:
 - 1. de vestiging uitsluitend plaatsvindt in vrijkomende agrarische bouwvlakken langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
 - 2. vestiging plaats vindt ten behoeve van de verplaatsing van een binnen de gemeente aanwezig bedrijf;
 - 3. de aanduiding 'intensieve veehouderij' en het bouwvlak op de oude locatie wordt verwijderd en de bestemming op de oude locatie gewijzigd wordt in de bestemming Wonen - 1;
 - 4. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast indien sprake is van een verplaatsing vanuit een knelpuntsituatie, waarbij het bedrijf dat op dit moment elders binnen de gemeente is gevestigd op grond van ruimtelijke en/of milieutechnische redenen geen bedrijfseconomisch perspectief heeft;
 - 5. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 - 6. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - 7. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
 - 8. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm; en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het bedrijf als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming, dan wel het bouwvlak verwijderd dient te worden;
- d. een bouwvlak wordt aangebracht ten behoeve van nieuwvestiging, dan wel verplaatsing van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits:
 - 1. vestiging, dan wel uitbreiding in bestaande bebouwing niet mogelijk is;
 - 2. vestiging plaatsvindt langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
 - 3. het totale aantal nieuw te vestigen, dan wel te verplaatsen agrarische bedrijven binnen het plangebied niet meer dan 15 in totaal bedraagt;
 - 4. in geval van verplaatsing het bouwvlak op de oude locatie wordt verwijderd;
 - 5. met de ligging en vormgeving van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
 - 6. de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het bedrijf een economische omvang heeft van ten minste **70 nge** en er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang van **70 nge** zal uitgroeien;

7. in afwijking van het bepaalde in lid 5 geldt, indien sprake is van vestiging op een reeds bebouwde locatie, dat het bedrijf een minimale economische omvang moet hebben van **40 nge** en er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang van **70 nge** zal uitgroeien;
8. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond door de agrarische beoordelingscommissie;
9. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
10. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
11. het bouwvlak maximaal **1,5 ha** zal bedragen;
12. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
13. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
14. is aangetoond dat er geen gevolgen zijn voor de instandhoudingsdoelstelling van een Natura 2000-gebied als gevolg van ammoniakdepositie;
15. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm; en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het bedrijf als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming;
- e. ter plaatse van een bouwvlak de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf - Paardenhouderij, met dien verstande dat:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 11 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de functie moet worden ondergebracht in de bestaande gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging;
 4. de afstand tot het woongebied minimaal **50 m** dient te bedragen;
 5. er voldoende parkeergelegenheid dient te zijn op eigen terrein;
- f. de bestemming van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1 of Bedrijf, met dien verstande dat:
 1. geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
 2. in afwijking van het onder a bepaalde geldt dat sloop en nieuwbouw van voormalige agrarische bebouwing uitsluitend is toegestaan indien sprake is van landschapsontsierende stallen en/of sloop en nieuwbouw noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen. Hierbij geldt dat gestreefd wordt naar een substantiële reductie van bebouwing en de totale her te bouwen oppervlakte van de functie niet meer bedraagt dan **500 m²**;
 3. er een erfinrichtingsplan wordt opgesteld;

4. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf behouden dient te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
 5. de nieuwe functie moet leiden tot het behoud of verbetering van de agrarische uitstraling van het buitengebied en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken;
 6. de nieuwe functie geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking mag hebben;
 7. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
 8. de functie milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn;
 9. er geen buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen plaats mag vinden;
 10. overtollige bebouwing die niet wordt hergebruikt moet worden gesloopt;
 11. detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
 12. horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
 13. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 39 respectievelijk artikel 8 van overeenkomstige toepassing zijn;
 14. hierbij ook direct toepassing kan worden gegeven aan het gestelde in de bestemming Wonen - 1 in artikel 39.7 sub a ten aanzien van splitting van woningen/boerderijen;
- g. een bouwvlak wordt verwijderd, mits:
1. de bebouwing wordt gesloopt;
 2. de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd.

Artikel 8

Bedrijf

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
- b. bedrijven die bestaan ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp-plan;
- c. groenrecycling, waaronder mede wordt verstaan verwerking van groen-afval tot biomassa, met daaraan ondergeschikte een grondbank alsmede voor de waterhuishouding, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groenrecycling';
- d. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- e. houtverwerkingsbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - houtverwerkingsbedrijf';
- f. hoveniersbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
- g. het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
alsmede voor:
 - h. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 - i. het behoud van de natuurlijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'bos';
 - j. windturbines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
met de daarbij behorende:
 - k. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
 - l. bedrijfswoningen;
 - m. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
 - n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - o. tuinen, erven en terreinen;
 - p. groenvoorzieningen;
 - q. verkeer en verblijfsvoorzieningen;
 - r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - s. nutsvoorzieningen.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groenrecycling' is uitsluitend de in lid 8.1, onder c genoemde functie toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' is uitsluitend opslag toegestaan.

In de bestemming zijn inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder en risicovolle inrichtingen niet begrepen.

In de bestemming zijn nijverheids- en/of ambachtsbedrijven begrepen, met dien verstande dat de uitoefening van genoemde bedrijvigheid een wezenlijk bestanddeel uitmaakt van de totale bedrijfsuitoefening in een onderneming en de detailhandelsactiviteiten in rechtstreeks verband staan met de uitoefening van dat bedrijf.

8.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. de gebouwen worden indien in een bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, binnen dat bouwvlak gebouwd;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' zijn geen gebouwen toegestaan;
 3. de oppervlakte van bedrijfsgebouwen per bedrijf bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat de oppervlakte van bedrijfsgebouwen ten behoeve van zuivere loonbedrijven niet meer mag bedragen dan **125%** van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen;
 4. in afwijking van het bepaalde onder 3 bedraagt de oppervlakte ten behoeve van het hoveniersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'hovenier' niet meer dan **500 m²**;
 5. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan **10 m**, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt;
 6. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste **18°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 7. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste **5 m**, dan wel de bestaande afstand, indien deze minder bedraagt;
 8. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bedrijf bedragen, dan wel het bestaande aantal, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', waarvoor geldt dat ter plaatse geen bedrijfswoning is toegestaan;
 9. voor zover binnen een bestemmingsvlak de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen is uitsluitend ter plaatse van die aanduiding een bedrijfswoning toegestaan;
 10. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
 11. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen, mag niet meer dan **1.100 m³** bedragen, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;

12. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **10 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 13. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en van overkappingen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 13. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 14. de maximale oppervlakte van gebouwen ten behoeve van opslag, ter plaatse van de aanduiding 'opslag' bedraagt niet meer dan **1.600 m²**;
 15. in afwijking van bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de goot- en bouwhoogten ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogten bedragen.
- b. Voor het bouwen van windturbines gelden de volgende regels:
1. windturbines mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'windturbine', met dien verstande dat de rotorbladen binnen het aanduidingsvlak dienen te worden gesitueerd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;
 2. het aantal windturbines bedraagt niet meer dan één per aanduidingsvlak;
 3. de windturbines binnen de verschillende aanduidingsvlakken dienen dezelfde ashoogte en draairichting van rotorbladen te hebben en in dezelfde richting te zijn geplaatst;
 4. de tiphoogte mag niet meer bedragen dan **126 m**;
 5. de ashoogte mag niet meer bedragen dan **85 m**;
 6. de rotordiameter mag niet meer bedragen dan **82 m**.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen, geen overkappingen en geen windturbines zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt niet meer dan **8 m**;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - groenrecycling' mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan **2,5 m** en de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan **3 m**;
 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste **1 m** en daarachter ten hoogste **2 m**;
 4. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan **5 m** bedragen.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 8.2, sub a, onder 3:
en toestaan dat de bebouwingsoppervlakte binnen het bestemmingsvlak wordt uitgebreid met maximaal **25%**, mits investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- b. lid 8.2, sub a, onder 5 en 6:
ten behoeve van een grotere goothoogte van gebouwen tot maximaal **12 m**, of een andere dakhelling, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- c. lid 8.2, sub a, onder 8:
en toestaan dat, behalve ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:
 1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning bedrijfseconomisch noodzakelijk is voor het extra toezicht op het bedrijf;
 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- d. lid 8.2, sub a, onder 13:
en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal **15°** bedraagt;
- e. lid 8.2, sub a, onder 13:
en een lagere dakhelling toestaan van ondergeschikte bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen (zoals garages/carports en een tussenlid);

- f. lid 8.2, sub b:
- en toestaan dat de toegestane ashoogte van een windturbine wordt vergroot tot 100 m, waarbij de tiphoogte overeenkomstig mag worden vergroot, dan wel de toegestane rotordiameter wordt vergroot naar 90 m, waarbij de tiphoogte overeenkomstig mag worden vergroot, mits:
1. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - de milieusituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 2. de windturbines binnen de verschillende aanduidingsvlakken dezelfde ashoogte en draairichting van de rotorbladen behouden en in dezelfde richting zijn, dan wel worden geplaatst.

8.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Toegestaan gebruik

Het gebruik van de bedrijfswoning voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten is uitsluitend toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:

- a. de woonfunctie van de bedrijfswoning in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
- b. aan huis verbonden activiteiten uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
- c. maximaal **75 m²** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten;
- d. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
- e. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
- f. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

8.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van goederen, waaronder mede begrepen voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduidingen 'opslag' en 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten';
- b. het gebruik van gronden en gebouwen voor de vestiging van bedrijven welke in de bijlage 1 Staat van bedrijven niet zijn genoemd, anders dan bedrijven welke naar aard en omvang gelijk te stellen zijn met de bedrijven welke zijn opgenomen in de Staat van bedrijven behorende bij deze regels;
- c. het vellen, rooien of kappen van het afschermend groen ter plaatse van de aanduiding 'bos';
- d. het gebruiken of laten gebruiken van onbebouwde gronden voor opslag van goederen met een totale opslaghoogte van meer dan 4 m .

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.5.2 voor de vestiging van bedrijven welke in bijlage 1 Staat van bedrijven niet zijn genoemd onder de voor die gronden van toepassing zijnde categorieën, mits:

- a. deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid, kunnen worden gelijkgesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd;
- b. het geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.

8.7 Wijzigingsbevoegdheid

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- c. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd en er een substantiële reductie plaatsvindt van voormalige bedrijfsgebouwen;
- d. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.

Artikel 9

Bedrijf - Mijnbouwkundige doeleinden

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf - mijnbouwkundige doeleinden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. terreinen en bouwwerken ten behoeve van winning, verwerking, opslag en/of distributie van aardgas en/of olie;
- b. munitieopslag, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'munitiedepot'; met de daarbij behorende:
- c. gebouwen;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. groenvoorzieningen;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- g. water.

9.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt dat de bouwhoogte niet meer dan **5 m** mag bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van vlampijpen bedraagt niet meer dan **25 m**;
 2. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan **10 m**;
 3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **5 m** bedragen;

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

Artikel 10

Bedrijf - Openbaar nut

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf - openbaar nut' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. terreinen en bouwwerken ten behoeve van de energievoorziening, en naar de aard daarmee gelijk te stellen nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. groenvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water;

met dien verstande dat:

- g. in de bestemming niet zijn begrepen geluidszoneringplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven en bedrijfswoningen.

10.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal per bestemmingsvlak ten hoogste **50 m²** bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
2. de goothoogte van gebouwen mag niet meer dan **3,5 m** bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
3. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan **8 m** bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van zendmasten, ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie', bedraagt maximaal **55 m**;
2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan **5 m** bedragen.

10.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

Artikel 11

Bedrijf - Paardenhouderij

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf - paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebruiksgerichte paardenhouderijen;
- b. voorzieningen behorende bij een gebruiksgerichte paardenhouderij, zoals een stapmolen, langeercirkel en buitenrijbaan;

met daaraan ondergeschikt:

- c. het wonen ten behoeve van het bedrijf;
- d. agrarische cultuurgronden;

met de daarbij behorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;
- h. paden;
- i. water.

11.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van paardenhouderijen worden gebouwd;
 - 2. de oppervlakte ten behoeve van een rijhal mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
 - 3. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan **10 m**, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
 - 4. de dakhelling van gebouwen bedraagt ten minste **15°**, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder is;
 - 5. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan één per bestemmingsvlak;
 - 6. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
 - 7. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen, mag niet meer dan **1.100 m³** bedragen, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 - 8. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **10 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 - 9. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en van overkappingen bedragen respectievelijk niet

- meer dan **3 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
10. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste **1 m** en daarachter ten hoogste **2 m**, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van **1 m** of minder uit de perceelgrens ten hoogste **1 m** bedraagt;
 2. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste **4 m** bedragen;
 3. de bouwhoogte van omheiningen van bakken zal ten hoogste **1,8 m** bedragen tot een oppervlakte van maximaal **1.200 m²**;
 4. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan **14 m**.

11.3 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 11.2, sub a, onder 2 en toestaan dat een nieuwe rijhal wordt gebouwd mits:
1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan **1.200 m²**;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan **8 m**;
 3. de rijhal landschappelijk wordt ingepast;
- b. lid 11.2, sub a, onder 5 en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:
1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning bedrijfseconomisch noodzakelijk is voor het extra toezicht op het bedrijf;
 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

- c. lid 11.2, sub a, onder 10:
en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen bij bedrijfswoningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal **15°** bedraagt;
- d. lid 11.2, sub a, onder 10:
en een lagere dakhelling toestaan van ondergeschikte bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen (zoals garages/carports en een tussenlid).

11.4 Specifieke gebruiksregels

In overeenstemming met de bestemming is:

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, mits:
 - 1. de paardrijbak binnen het bestemmingsvlak wordt gesitueerd;
 - 2. een minimale afstand van **30 m** wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van anderen;
- b. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. er mag niet meer dan **60 lux/m²** worden geproduceerd, gemeten **1 m** boven de bodem van de paardrijbak;
 - 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;
- c. het gebruiken van de bebouwing ten behoeve van een rijhal, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte.

Artikel 12

Bedrijf - Zandwinning

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf - zandwinning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de winning van zand;
- b. de opslag van zand, ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot';
- c. water;
- d. oevers;
- e. riet- en oeverbeplanting;

met daaraan ondergeschikt:

- f. dagrecreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- g. gebouwen ten behoeve van onderhoud, beheer en zandwinningswerkzaamheden;
- h. taluds;
- i. verhardingen;
- j. verkeer en verblijfsvoorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. beplanting en bebossing;
- n. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat:

- o. in de bestemming niet zijn begrepen geluidszoneringplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven.

12.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen en overkappingen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot';
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal ten hoogste **25 m²** bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste **3,5 m** bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan **2 m**;
 - 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan **10 m**.

12.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van de permanente opslag van zand, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot';
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van de permanente opslag van baggerspecie.
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van zand en grond over een hoogte van meer dan 8 m;
- d. het gebruik van de gronden voor de opslag van elders aangevoerde zand en grond.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'gronddepot' wordt gewijzigd in de bestemming Groen, mits:

- a. de functie als zanddepot ter plaatse is beëindigd;
- b. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 16 van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 13

Bos

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg, instandhouding en ontwikkeling van bosbeplanting ten behoeve van de houtproductie;
- b. het behoud, beheer en/of herstel van de natuurlijke- en landschappelijke waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de hoogopgaande beplanting en het (micro) reliëf en de fauna;
- c. dagrecreatief medegebruik;
- d. hondendressuurterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondendressuurterrein';
- e. kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- f. observatietoren, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - observatietoren';

met de daarbij behorende:

- g. gebouwen ten behoeve van het beheer en onderhoud van bos- en natuurgebieden;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. voet- en fietspaden.

Het 'dagrecreatief medegebruik' is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen.

13.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van het onderhoud en beheer gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van gebouwen bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel de bestaande goothoogte, indien deze meer bedraagt;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan 300 m², dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van brandtorens bedraagt niet meer dan de bestaande hoogte;

2. de bouwhoogte van de observatietoren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - observatietoren' bedraagt ten hoogste **10 m**;
3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **2 m** bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder:

- a. het gebruik van gronden als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze opslag geschiedt in het kader van het normale onderhoud;
- b. het gebruik van gronden als sport-, wedstrijd-, speel- parkeer- en/of kampeerterrein;
- c. het gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen of voor het beoefenen van gemotoriseerde snelheids- en/of behendigheidssporten en de (model-) vliegsport;
- d. het gebruik van gronden voor doeleinden van handel- en/of bedrijf met uitzondering van het bosbouwbedrijf.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) op de gronden bedoeld in dit artikel de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
 2. het vellen, rooien of beschadigen van bomen en andere houtopstanden;
 3. het aanleggen van wegen, parkeerplaatsen, fiets- en voetpaden;
 4. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.
- b. De in sub a vervatte verboden gelden niet voor werken of werkzaamheden:
 1. betreffende het normale onderhoud en beheer van de gronden;
 2. welke ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

- c. De onder a genoemde werken en werkzaamheden zijn slechts toelaatbaar indien door werken of werkzaamheden en de gevolgen daarvan geen onevenredige schade wordt toegebracht aan de doeleinden en waarden als omschreven in lid 13.1.

Artikel 14

Detailhandel

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rijwielhandel;
- b. het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- c. bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. groenvoorzieningen en water;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen binnen het bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
 - 2. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan **10 m** bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 3. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal **30°**, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 - 4. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bedrijf bedragen, dan wel het bestaande aantal, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', waarvoor geldt dat ter plaatse geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - 5. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
 - 6. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen, mag niet meer dan **1.100 m³** bedragen, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 - 7. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **10 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 - 8. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en van overkappingen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;

9. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste **8 m**;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel en voor een naar de steeg gekeerde gevel ten hoogste **1 m** en daarachter ten hoogste **2 m** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van **1 m** of minder uit de perceelgrens ten hoogste **1 m** bedraagt;
 3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3 m** bedragen.

14.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 14.2, sub a, onder 1 en toestaan dat de bestaande bebouwingsoppervlakte binnen het bestemmingsvlak worden uitgebreid met maximaal **25%**, mits investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het landschaps- bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- b. lid 14.2, sub a, onder 9:
en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal **15°** bedraagt;
- c. lid 14.2, sub a, onder 9:
en een lagere dakhelling toestaan van ondergeschikte bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen (zoals garages/carports en een tussenlid).

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Toegestaan gebruik

Het gebruik van de woning voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten is uitsluitend toegestaan voor zover de woon-

functie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
- b. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend inpandig in bestaande gebouwen mogen worden verricht;
- c. maximaal **50%** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van **50 m²**;
- d. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
- e. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woon-omgeving;
- f. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
- g. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

14.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van goederen, waaronder mede begrepen voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen.

Artikel 15

Detailhandel - Tuincentrum

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'detailhandel - tuincentrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het kweken van en de (detail)handel in bloemen en planten, alsmede in directe samenhang daarmee de detailhandel in overige tuinartikelen en benodigdheden;
- b. het wonen ten behoeve van het tuincentrum, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

en de daarbij behorende:

- c. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen en kassen;
- d. bedrijfswoningen;
- e. tuinen, erven en parkeerterreinen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' minimaal 260 parkeerplaatsen worden gerealiseerd;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - 1' uitsluitend detailhandel is toegestaan in de zaken zoals genoemd in de Assortimentenlijst in bijlage 3.

15.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van één tuincentrum worden gebouwd;
 - 2. 'het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per tuincentrum bedragen, dan wel het bestaande aantal, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', waarvoor geldt dat ter plaatse geen bedrijfswoning is toegestaan';
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen;
 - 4. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan **8 m**, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt;
 - 5. in afwijking van het bepaalde in lid 4 bedragen de goot- en bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte' niet meer dan de aangegeven hoogtes;

6. de dakhelling van de bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste **18°**, dan wel de bestaande dakhelling, indien deze minder bedraagt;
 7. de gezamenlijke oppervlakte van kassen bedraagt niet meer dan **500 m³**, dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer bedraagt;
 8. de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste **3 m** achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
 9. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
 10. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen, mag niet meer dan **1.100 m³** bedragen, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 11. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **10 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 12. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en van overkappingen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 13. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt ten hoogste **8 m**;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste **1 m** en daarachter ten hoogste **2 m**;
 3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan **3,5 m** bedragen.

15.3 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 15.2, sub a, onder 2:
en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:
 1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning bedrijfseconomisch noodzakelijk is voor het extra toezicht op het bedrijf;

2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde.
- b. lid 15.2, sub a, onder 3:
- en toestaan dat de bestaande bebouwingsoppervlakte binnen het bestemmingsvlak worden uitgebreid met maximaal **25%**, mits investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het landschaps- bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- c. lid 15.2, sub a, onder 4 en 5:
- ten behoeve van een grotere goothoogte van gebouwen tot maximaal **12 m**, of een andere dakhelling, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- d. lid 15.2, sub a, onder 13:
- en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal **15°** bedraagt;
- e. lid 15.2, sub a, onder 13:
- en een lagere dakhelling toestaan van ondergeschikte bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen (zoals garages/carports en een tussenlid).

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Toegestaan gebruik

Het gebruik van de woning voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten is uitsluitend toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
- b. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend inpandig in bestaande gebouwen mogen worden verricht;

- c. maximaal **50%** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van **50 m²**;
- d. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
- e. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woon-omgeving;
- f. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
- g. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

15.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van goederen, waaronder mede begrepen voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen.

Artikel 16

Groen

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen in de vorm van een park/plantsoen, ter plaatse van de aanduiding 'park';
- c. een tijdelijk zanddepot, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- d. voet- en fietspaden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming is begrepen het behoud, herstel en ontwikkeling van de authentieke beplanting.

16.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte mag niet meer dan **8 m** bedragen.

16.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
 - het verwijderen of beschadigen van bomen en andere houtopstanden.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;

2. op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning;
 4. op archeologisch, dan wel ecologisch onderzoek zijn gericht, dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het natuurgebied.
- c. De onder a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, en de cultuurhistorische waarden.

Artikel 17

Groen - Opgaand groen

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen - opgaand groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- hoogopgaande afscherpende beplanting en waterlopen.

17.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

17.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het behoud, herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en/of natuurwetenschappelijke waarden van de gronden;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
 - het verwijderen of beschadigen van bomen en andere houtopstanden.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;

2. op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning;
 4. op archeologisch, dan wel ecologisch onderzoek zijn gericht, dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het natuurgebied.
- c. De onder a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, en de cultuurhistorische waarden.

Artikel 18

Horeca

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horeca, categorie I en II;
- b. bestaande horeca, categorie III;
- c. een molen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - molen';

met daaraan ondergeschikt:

- d. het wonen ten behoeve van het horecabedrijf, al dan niet in combinatie met een huis verbonden beroep of bedrijf;

en de daarbij behorende:

- e. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- f. bedrijfswoningen;
- g. tuinen, erven en parkeerterreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. groenvoorzieningen en water;
- j. tuinen en terrassen;
- k. verkeers- en verblijfsdoeleinden;
- l. parkeervoorzieningen.

18.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen en overkappingen worden indien in het bestemmingsvlak een bouwvlak is aangegeven, binnen dat bouwvlak gebouwd;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
 - 3. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan **10 m**, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw, indien deze meer bedraagt;
 - 4. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal **40°** en maximaal **60°**, dan wel de bestaande dakhelling, indien deze minder of meer bedraagt;
 - 5. per bedrijf mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd;
 - 6. de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste **3 m** achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

7. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
 8. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen, mag niet meer dan **1.100 m³** bedragen, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 9. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **10 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 10. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en van overkappingen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 11. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan **8 m** bedragen;
 2. de bouwhoogte van de molen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - molen' bedraagt niet meer dan **15 m**;
 3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan **2 m** bedragen.

18.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van de bebouwing.

18.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de verschijningsvorm van karakteristieke panden;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 18.2, sub a, onder 2:
en toestaan dat de bestaande gebouwen worden uitgebreid met maximaal **25%**;
- b. lid 18.2, sub a, onder 5:
en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:
 - 1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning bedrijfseconomisch noodzakelijk is voor het extra toezicht op het bedrijf;
 - 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 3. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde.
- c. lid 18.2, sub a, onder 11:
en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal **15°** bedraagt;
- d. lid 18.2, sub a, onder 11:
en een lagere dakhelling toestaan van ondergeschikte bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen (zoals garages/carports en een tussenlid).

18.5 Specifieke gebruiksregels

18.5.1 Toegestaan gebruik

Het gebruik van de woning voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten is uitsluitend toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
- b. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend in pandig in bestaande gebouwen mogen worden verricht;
- c. maximaal **50%** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van **50 m²**;
- d. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
- e. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
- f. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;

- g. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

18.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van goederen, waaronder mede begrepen voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen.

Artikel 19

Maatschappelijk

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. een atelier en een dierenpension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'atelier';

met daaraan ondergeschikt:

- c. het wonen ten behoeve van de maatschappelijke functie, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

alsmede voor:

- d. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

met de daarbij behorende:

- e. bedrijfsgebouwen;
- f. bedrijfswoningen;
- g. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. verkeer en verblijfsvoorzieningen;
- k. water;
- l. groenvoorzieningen;
- m. nutsvoorzieningen;
- n. parkeervoorzieningen.

19.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
 - 2. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan **10 m**, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 3. de dakhelling van gebouwen bedraagt ten minste **40°** en ten hoogste **60°**;
 - 4. per bestemmingsvlak mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 - 5. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;

6. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen, mag niet meer dan **1.100 m³** bedragen, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 7. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **10 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 8. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en van overkappingen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 9. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 10. in afwijking van bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de goot- en bouwhoogten ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogten bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste **1 m** en daarachter ten hoogste **2 m**, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van **1 m** of minder uit de perceelgrens ten hoogste **1 m** bedraagt;
 2. de hoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan **8 m** bedragen;
 3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan **2 m** bedragen.

19.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

19.4 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 19.2, sub a, onder 1:
en toestaan dat de bebouwingsoppervlakte binnen het bestemmingsvlak wordt uitgebreid met maximaal **25%**, mits investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- b. lid 19.2, sub a, onder 4 en toestaan dat, behalve ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:
 - 1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning bedrijfseconomisch noodzakelijk is voor het extra toezicht op het bedrijf;
 - 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 3. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- c. lid 19.2, sub a, onder 9:
en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal **15°** draagt.

Artikel 20

Maatschappelijk - Begraafplaats

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk - begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaats;
- met de daarbij behorende:
- b. groenvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. verkeers- en verblijfsdoeleinden in de vorm van wegen met een functie voor intern verkeer, voet- en fietspaden en parkeervoorzieningen.

20.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de totale oppervlakte van de gebouwen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
 - 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan **6 m**, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 3. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste **5 m**.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal **3,5 m**, met dien verstande dat de hoogte van de terreinafscheiding ten hoogste **2 m** bedraagt.

Artikel 21

Maatschappelijk - Defensie

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk - defensie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een munitiemagazijncomplex;
- b. bestaande bedrijfswoning;

en daaraan ondergeschikt:

- c. beheer en/of herstel van de landschappelijke waarde zoals deze tot uitdrukking komen in de opgaande beplanting, open ruimte en het reliëf;

met de daarbij behorende:

- d. gebouwen, waaronder overkappingen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen.

21.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, waaronder overkappingen, zal ten hoogste de bestaande oppervlakte van het bestemmingsvlak bedragen;
 - 2. de goothoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer dan **5,5 m** bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 3. de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer dan **10 m** bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 4. binnen de bestemming is één bedrijfswoning toegestaan;
 - 5. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
 - 6. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen, mag niet meer dan **1.100 m³** bedragen, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 - 7. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **10 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 - 8. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en van overkappingen bedragen respectievelijk niet

meer dan **3 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;

9. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt.

- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte lichtmasten en bliksembeveiligingssystemen bedraagt ten hoogste **10 m**;
2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt niet meer dan **3,5 m**.

21.3 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2, sub a, onder 9 en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal **15°** bedraagt.

Artikel 22

Maatschappelijk - Educatief

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een centrum voor natuur- en cultuureducatie (historisch erf en activiteitenweide);
 - b. dagrecreatie met de daarbij behorende voorzieningen;
 - c. voorzieningen ten behoeve van onderhoud en beheer en sanitaire voorzieningen;
 - d. aan de functie ondergeschikte horeca;
- met de daarbij behorende:
- e. dagrecreatieve voorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

22.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
 - 2. de goothoogte bedraagt niet meer dan **3,50 m**;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan **6 m**, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan **8 m** bedragen.
 - 2. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 m** bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3,50 m** bedragen.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

- de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning, afwijken van het bepaalde in lid 22.2, sub a, onder 1 ten behoeve van een uitbreiding van de bestaande bebouwing met maximaal 15%.

22.4 Omgevingsvergunning voor werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het graven en dempen van sloten;
 - 2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - 3. het ontgronden, egaliseren en/of afgraven van gronden;
 - 4. het aanplanten, kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke en landschappelijke waarden en de landschappelijke inpassing van de voorzieningen.

Artikel 23

Natuur

23.1 bestemmingsomschrijving

De voor 'natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurwetenschappelijke waarden;
- b. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- c. recreatief en/of educatief medegebruik, waaronder in ieder geval wandelpaden worden verstaan;
- d. waterhuishouding, uitsluitend voor sloten en watergangen zoals deze bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan.

23.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen.

23.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze opslag geschiedt in het kader van het normale onderhoud;
- b. het gebruik als sport-, wedstrijd-, speelterrein;
- c. voor het beproeven van motorvoertuigen of voor het beoefenen van gemotoriseerde snelheids- en/of behendigheidssporten en de (model)vliegSPORT;
- d. het gebruik van gronden als stand- of stallingsplaats ten behoeve van kampeermiddelen;
- e. het gebruik van meststoffen en/of bestrijdingsmiddelen ten gevolge waarvan een onevenredige aantasting van de natuur(wetenschappelijke) waarden ter plaatse plaatsvindt.

23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
 - 1. het beschadigen, kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas;
 - 2. het ontgronden, afgraven, het ophogen, diepploegen of het egaliseren van gronden;
 - 3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan **100 m²**;
 - 4. het aanleggen van verharde en halfverharde wegen en paden;
 - 5. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik, met dien verstande dat dit niet geldt voor de aanleg van een wandelpad;
 - 6. het aanbrengen, dan wel het wijzigen van een drainagesysteem;
 - 7. het aanleggen van bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. die reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
 - 3. waarvoor een vergunning (te verlenen door de minister) is vereist krachtens de Natuurbeschermingswet;
 - 4. die worden uitgevoerd krachtens een vastgesteld beheersplan.
- c. De onder a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
 - 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

Artikel 24

Natuur - 1

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'natuur - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, beheer, herstel en ontwikkeling van ecologische, natuurlijke en landschappelijke waarden;

met daaraan ondergeschikt:

- b. verblijfsrecreatie in de vorm van bestaande voorzieningen als een natuurkampeerterrein en paalkampeerplaats met de daarbij behorende bebouwing;
- c. bestaande dagrecreatieve voorzieningen;
- d. parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';

met de daarbij behorende:

- e. voet-, fiets- en ruiterspaden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

24.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het onderhoud en beheer gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan **3 m**, dan wel de bestaande goothoogte, indien deze meer bedraagt;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan **300 m²**, dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer bedraagt.
- b. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet meer **2 m** bedragen.

24.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens

- voor zover deze opslag geschiedt in het kader van het normale onderhoud;
- b. het gebruik van gronden als sport-, wedstrijd-, speel- en/of kampeerterrein, met uitzondering van de gronden ingericht als natuurkampeerterrein/ paalkampeerplaats;
 - c. het gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen of voor het beoefenen van gemotoriseerde snelheids- en/of behendigheidssporten en de (model)vliegsport.

24.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bestemmingsomschrijving ten behoeve van het gebruik van de gronden voor dagrecreatieve voorzieningen.

24.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
 - 1. het afgraven, het ophogen of het egaliseren van gronden;
 - 2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, opslagplaatsen en stortplaatsen;
 - 3. het aanleggen van bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;
 - 4. het verrichten van exploratieboringen;
 - 5. het vellen en rooien van houtgewas;
 - 6. het dempen van beken, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen anders dan ten behoeve van de ontwikkeling van natuur en waterhuishouding;
 - 7. het aanleggen van drainage ten behoeve van agrarische doeleinden of recreatie;
 - 8. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;

2. op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning;
 4. op archeologisch, dan wel ecologisch onderzoek zijn gericht, dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het natuurgebied.
- c. De onder a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

Artikel 25

Natuur - 2

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'natuur - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de natuurlijke- en de landschappelijke waarden;
- b. dagrecreatief medegebruik;
met de daarbij behorende:
- c. voet-, fiets- en ruiterspaden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het 'dagrecreatief medegebruik' is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen.

25.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van het onderhoud en beheer gelden de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van gebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan **3 m**, dan wel de bestaande goothoogte, indien deze meer bedraagt;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen bedraagt niet meer dan **300 m²**, dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **2 m** bedragen.

25.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder:

- a. het gebruik van gronden als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze opslag geschiedt in het kader van het normale onderhoud;

- b. het gebruik van gronden als sport-, wedstrijd-, speel- en/of kampeerterrein;
- c. het gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen of voor het beoefenen van gemotoriseerde snelheids- en/of behendigheidssporten en de (model)vliegsport;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen en sierteelt.

25.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 25.3, onder d ten behoeve van het gebruik van gronden ten behoeve van bosbouw en houtteelt voor houtproductie, mits dit geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en de natuurlijke waarden.

25.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
 - 1. het afgraven, het ophogen of het egaliseren van gronden;
 - 2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, opslagplaatsen en stortplaatsen;
 - 3. het aanleggen van bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;
 - 4. het verrichten van exploratieboringen;
 - 5. het vellen en rooien van houtgewas;
 - 6. het dempen van beken, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen anders dan ten behoeve van de ontwikkeling van natuur en waterhuishouding;
 - 7. het aanleggen van drainage ten behoeve van agrarische doeleinden of recreatie;
 - 8. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;

2. op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning;
 4. op archeologisch, dan wel ecologisch onderzoek zijn gericht, dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het natuurgebied.
- c. De onder a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

Artikel 26

Natuur - 3

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'natuur - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, beheer, herstel en ontwikkeling van ecologische-, natuurlijke-, cultuurhistorische- en landschappelijke waarden waaronder de bestaande eendenkooi, elzensingels en wilgenstruweel;
- b. agrarisch medegebruik en agrarisch natuurbeheer, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch';
- c. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' en uitsluitend na verlening van de omgevingsvergunning als opgenomen in 26.5.2;
- d. een verhard vegetatiedepot, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - vegetatiedepot' en uitsluitend na verlening van de omgevingsvergunning als opgenomen in 26.5.3;
- e. een hydrologisch overgangsgebied, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - hydrologisch overgangsgebied';
- f. dagrecreatief medegebruik;
- g. water;
met daaraan ondergeschikt:
- h. dagrecreatieve voorzieningen;
met de daarbij behorende:
- i. voet-, fiets- en ruiterspaden;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- l. water en waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder kades, stuwen en windmolentjes.

26.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - 1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen;
 - 2. in aanvulling op het bepaalde onder 1 mag de hoogte van windmolentjes niet meer dan 3 m bedragen;
 - 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 zijn kades uitsluitend toegestaan na verlening van de omgevingsvergunning zoals bedoeld in 25.3.

26.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan de omgevingsvergunning als bedoeld in 26.2.a, onder 3 verlenen teneinde de bouw van kades toe te staan, mits:

- a. de kades niet hoger zijn dan **0,8 m**;
- b. uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing.

26.4 Specifieke gebruiksregels

26.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder:

- a. het gebruik van gronden als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze opslag geschiedt in het kader van het normale onderhoud;
- b. het gebruik van gronden als sport-, wedstrijd-, speel- en/of kampeerterrein, met uitzondering van de gronden ingericht als natuurkampeerterrein/ paalkampeerplaats;
- c. het gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen of voor het beoefenen van gemotoriseerde snelheids- en/of behendigheidssporten en de (model)vliegsport;
- d. het gebruik van gronden ten behoeve van bosbouw en houtteelt voor houtproductie;
- e. een dusdanig gebruik van de gronden waardoor agrarisch gebruik in de omgeving onevenredig wordt beperkt.

26.4.2 Voorwaardelijke verplichting verdieping en verondieping gronden

- a. Werken en/of werkzaamheden in verband met het verdiepen en/of verondiepen van water- en landbodems zijn niet eerder toegestaan dan nadat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - hydrologisch overgangsgebied' dammen en/of waterkeringen zijn aangebracht overeenkomstig en ter plaatse van de figuur peilscheiding van de legenda 'Olde Maten - Groene Kruispunt' zoals weergegeven in het definitieve ontwerp/Systeemkaart zoals deze is opgenomen in bijlage 9;
- b. In aanvulling op het bepaalde onder 26.4.1 wordt onder strijdig gebruik tevens verstaan het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden in verband met het verdiepen en verondiepen van water- en landbodems voordat uitvoering is gegeven aan het bepaalde in a.

26.5 Afwijken van de gebruiksregels

25.5.1 Afwijking bosbouw en houtteelt

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 26.4.1, onder d ten behoeve van het gebruik van gronden ten behoeve van bosbouw en houtteelt voor houtproductie, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en de natuurlijke waarden.

25.5.2 Afwijking parkeerterrein

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de realisering van een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein', de omgevingsvergunning zoals bedoeld in 26.1, onder c verlenen, mits er bij de aanvraag om omgevingsvergunning een inrichtingsplan is gevoegd waaruit naar het oordeel van het bevoegde gezag voldoende blijkt dat:

- a. het parkeerterrein past binnen de bestaande verkavelingsstructuur;
- b. de randen van het parkeerterrein worden beplant met opgaand groen bestaande uit streekeigen beplanting;
- c. er een grasbetonsteen-verharding wordt toegepast of een, naar het oordeel van het bevoegde gezag, vergelijkbaar materiaal.

25.5.3 Afwijking vegetatiedepot

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de realisering van een verhard vegetatiedepot ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuurvegetatiedepot', de omgevingsvergunning zoals bedoeld in 26.4.1, onder d verlenen, mits uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat er wordt voorzien in een goede landschappelijke inpassing en de oppervlakte aan verharding niet meer bedraagt dan **600 m²**.

26.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
 1. het afgraven, het ophogen of het egaliseren van gronden;
 2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen anders dan ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' en 'specifieke vorm van natuurvegetatiedepot';
 3. het aanleggen van bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;

4. het verrichten van exploratieboringen;
 5. het vellen en rooien van houtgewas;
 6. het dempen van beken, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen anders dan ten behoeve van de ontwikkeling van natuur en waterhuishouding;
 7. het aanleggen van drainage of onderbemaling ten behoeve van agrarische doeleinden of recreatie;
 8. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud betreffen;
 2. op basis van het voorheen geldende plan niet aanlegvergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende aanlegvergunning, dan wel omgevingsvergunning;
 4. op archeologisch, dan wel ecologisch onderzoek zijn gericht, dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het natuurgebied;
 5. plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning uitzondering natte as noord' en/of ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning uitzondering natte as zuid'.
- c. De onder a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan. Hierover wordt vooraf advies ingewonnen bij het waterschap.

26.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de aanduiding 'agrarisch' te verwijderen indien het gebruik van de gronden dat met deze aanduiding is toegestaan, is beëindigd.

Artikel 27

Natuur – Landgoed

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'natuur - landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. landgoed;
- b. natuur;
- c. het behoud, beheer, herstel en ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden;

alsmede voor:

- d. een landhuis, er plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis';
- e. een parkeerterrein, ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- f. een woning annex kantoor en/of opslag, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woning';
- g. recreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- h. wandelpaden;
- i. bos, bebossing en groenvoorzieningen;
- j. extensief agrarisch medegebruik;
- k. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

In de bestemming is begrepen de inrichting van ten minste **30%** van de **10 ha** aan landbouwgrond onttrokken gronden, ten dienste van het landgoed als nieuw bos of nieuwe natuur.

27.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de gebouwen en overkappingen worden uitsluitend binnen een bouwvlak gebouwd;
 - 2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis' mag een landhuis worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woning' mag een woning worden gebouwd;
 - 3. het landhuis wordt in twee bouwlagen met een kap gebouwd; een onderbouw is toegestaan;
 - 4. de inhoud van het landhuis bedraagt ten minste **2.000 m³**, maar ten hoogste **2.850 m³**;
 - 5. de goot- en bouwhoogte van het landhuis bedraagt ten hoogste respectievelijk **9 m** en **15 m**;
 - 6. de inhoud van de woning bedraagt maximaal **1.100 m³**;

7. de goot -en bouwhoogte van de woning annex kantoor en/of opslag bedragen ten hoogste respectievelijk **9 m** en **12 m**;
 8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis' zijn bijgebouwen toegestaan met een oppervlakte van maximaal **200 m²**, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woning' zijn bijgebouwen toegestaan van maximaal **100 m²**;
 9. de goot- en bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen bij een landhuis en woning bedragen ten hoogste respectievelijk **5 m** en **9 m**.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste **2 m**;
 2. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten bedraagt niet meer dan **8 m**;
 3. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan **3 m** bedragen.

27.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de goot- en bouwhoogte van de bebouwing.

27.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden ten behoeve van verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter;
- b. het gebruik van gronden en gebouwen ten behoeve van aan huis verbonden kantooractiviteiten, met uitzondering van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woning'.

27.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 27.4, onder b ten behoeve van het uitoefenen van aan huis verbonden kantooractiviteiten.
- b. De omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien aan onderstaande criteria wordt voldaan:
 - de woonfunctie moet in overwegende mate blijven gehandhaafd. Dit betekent dat:
 - 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 - 2. het aan huis verbonden kantooractiviteiten uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 - 3. maximaal **30%** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden kantooractiviteiten met een maximum van **100 m²**;
 - 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent.

27.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning (omgevingsvergunning) van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het graven en dempen van sloten en andere waterpartijen en watergangen;
 - 2. het vellen of rooien van bomen;
 - 3. het aanbrengen van opgaande beplantingen;
 - 4. het ophogen, afgraven of egaliseren van de gronden.
 - 5. het verbreden van paden;
 - 6. het aanbrengen van (half)verhardingen met een oppervlakte van meer dan **20 m²**.
- b. De aanvraag voor de omgevingsvergunning wordt voorgelegd aan Het Oversticht met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.
- c. De omgevingsvergunning is niet vereist voor:
 - 1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;

2. werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 3. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke in overeenstemming zijn met de in bijlage 4 gevoegde kaarten 'Openstelling/ begrenzing/grondgebruik', welke is opgenomen als bijlage 1 in het Natuur- en landschapsplan Landgoed Nieuwe Strik en detailontwerp Landgoed Vledders welke is opgenomen als bijlage 2 in het Natuur- en landschapsplan Landgoed Vledders.
- d. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichting) plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 28

Recreatie

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
 - b. dagrecreatie met de daarbij behorende voorzieningen alsmede speel- en ligweiden, speel- en groenvoorzieningen en een strand ten behoeve van recreatievijver de Zwarte Dennen;
 - c. voorzieningen ten behoeve van onderhoud en beheer en sanitaire voorzieningen;
 - d. aan de functie ondergeschikte horeca;
- met de daarbij behorende:
- e. dagrecreatieve voorzieningen;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

28.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
 - 2. de goothoogte bedraagt niet meer dan **3,5 m**;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan **6 m**, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan **8 m** bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 m** bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van brandtorens mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte;
 - 4. de bouwhoogte van andere de bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan **3,5 m** bedragen.

28.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het graven en dempen van sloten;
 - 2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 - 3. het ontgronden, egaliseren en/of afgraven van gronden;
 - 4. het aanplanten, kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke en landschappelijke waarden en de landschappelijke inpassing van de voorzieningen.

Artikel 29

Recreatie - Kampeerboerderij

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'recreatie - kampeerboerderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een kampeerboerderij;
- b. het wonen ten behoeve van de kampeerboerderij, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- c. gebouwen, waaronder overkappingen;
- d. bedrijfswoningen;
- e. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. parkeervoorzieningen.

29.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan **115%** van de bestaande oppervlakte;
 - 2. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan **10 m**, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw, indien deze meer bedraagt;
 - 3. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal **40°** en maximaal **60°**, dan wel de bestaande dakhelling, indien deze minder of meer bedraagt;
 - 4. per bedrijf mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd;
 - 5. de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste **3 m** achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
 - 6. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
 - 7. de inhoud van een bedrijfswoning met bijgebouwen mag niet meer dan **1.100 m³** bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;

8. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **10 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 9. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en van overkappingen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 10. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan **8 m** bedragen;
 2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **2 m** bedragen.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- een goede landschappelijke inpassing;
- de milieusituatie;
- de verkeers- en parkeersituatie;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 29.2, sub a, onder 4 en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:
 1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning bedrijfseconomisch noodzakelijk is voor het extra toezicht op het bedrijf;
 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- b. lid 29.2, sub a, onder 10:

en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling

van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal **15°** bedraagt;

- c. lid 29.2, sub a, onder 10:
en een lagere dakhelling toestaan van ondergeschikte bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen (zoals garages/carports en een tussenlid).

29.4 Specifieke gebruiksregels

29.4.1 Toegestaan gebruik

Het gebruik van de woning voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten is uitsluitend toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
- b. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend inpandig in bestaande gebouwen mogen worden verricht;
- c. maximaal **50%** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van **50 m²**;
- d. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
- e. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
- f. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
- g. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

29.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van goederen, waaronder mede begrepen voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen;
- b. het gebruik van de recreatieverblijven voor permanente bewoning.

Artikel 30

Recreatie - Verblijfsrecreatie

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'recreatie - verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieparken met bijbehorende recreatiewoningen en standplaatsen voor kampeermiddelen;
- b. kampeerterreinen;
- c. beheer en dienstverlening, waaronder mede een kantine/restaurant wordt verstaan, sanitaire voorzieningen en onderhoud;
- d. het wonen ten behoeve van de recreatievoorzieningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- e. bestaande groepsaccommodatie;
- f. natuurkampeerterreinen;

met de daarbij behorende:

- g. gebouwen, waaronder overkappingen;
- h. bedrijfswoningen;
- i. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. groenvoorzieningen;
- l. nutsvoorzieningen;
- m. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- n. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- o. parkeervoorzieningen;

met dien verstande dat:

- p. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - 1', dan wel conform de bestaande situatie stacaravans zijn toegestaan;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning uitgesloten' geen recreatiewoningen zijn toegestaan;
- r. sprake moet zijn van een bedrijfsmatige exploitatie, met uitzondering van bestaande niet bedrijfsmatig geëxploiteerde park(gedeelte)en.

30.2 Bouwregels

- a. Ondergronds bouwen door het aanbrengen van een woonlaag onder recreatiewoningen en (sta)caravans is niet toegestaan.
- b. Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:
 - 1. het aantal recreatiewoningen per bruto hectare bedraagt niet meer dan **25**, dan wel het bestaande aantal, indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat de oppervlakte van de gronden ter plaatse

- van de aanduiding 'recreatiewoning uitgesloten' hierbij niet dient te worden meegerekend;
2. de inhoud van een recreatiewoning, inclusief aanbouwen en (vrijstaande) bijgebouwen bedraagt niet meer dan **250 m³**, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 3. de inhoud van de bestaande groepsaccommodatie bedraagt niet meer dan de bestaande inhoud;
 4. de goothoogte van recreatiewoningen bedraagt niet meer dan **3,5 m**, dan wel de bestaande goothoogte, indien deze meer bedraagt;
 5. de dakhelling van recreatiewoningen bedraagt ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 6. overkappingen bij een recreatiewoning zijn niet toegestaan.
- c. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen ten behoeve van beheer en dienstverlening gelden de volgende regels:
1. voor zover in een bestemmingsvlak bouwvlakken zijn opgenomen dienen de gebouwen en overkappingen binnen deze bouwvlakken te worden gebouwd, met dien verstande dat in dat geval de totale oppervlakte aan gebouwen niet meer mag bedragen dan **2.550 m²**;
 2. voor zover geen bouwvlakken zijn opgenomen in een bestemmingsvlak bedraagt de oppervlakte van gebouwen en overkappingen per recreatiepark niet meer dan **115%** van het bestaande oppervlak;
 3. de goothoogte bedraagt niet meer dan **4 m**, dan wel de bestaande goothoogte, indien deze meer bedraagt;
 4. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan **8 m**, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt.
- d. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van bedrijfswoningen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan één per recreatieterrein bedragen, dan wel het bestaande aantal, indien deze meer bedraagt;
 2. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen, mag niet meer dan **1.100 m³** bedragen, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 3. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **10 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 4. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
 5. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt, met dien

verstande dat de dakhelling over een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste **25 m²** minder mag bedragen dan **30°**.

- e. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
- de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **6,5 m** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erfafscheidingen niet meer dan **2 m** mag bedragen.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- een goede landschappelijke inpassing;
- de milieusituatie;
- de verkeers- en parkeersituatie;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 30.2, sub b:
- voor uitbreiding van de inhoud van een recreatiewoning tot **300 m³**, mits:
1. deze uitbreiding benodigd is voor het inspelen op de behoeftes uit de recreatieve markt;
 2. een aanvraag toeziet op minimaal 10 recreatiewoningen;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende verblijfsrecreatieve percelen;
 4. wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing van de percelen;
- b. lid 30.2, sub c, onder 2:
- en toestaan dat de bestaande bebouwingsoppervlakte binnen het bestemmingsvlak worden uitgebreid met maximaal 25%, mits investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 2. het landschaps- bebouwingsbeeld;
 3. de verkeersveiligheid;
 4. de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- c. lid 30.2, sub c, onder 2:
- en toestaan dat de bestaande bebouwingsoppervlakte binnen het bestemmingsvlak worden uitgebreid met maximaal **50%**, mits het gehele recreatiepark van een ruimtelijke kwaliteitsimpuls conform de provinciale richtlijnen (Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving) wordt voorzien, het-

geen dient te blijken uit een integraal ruimtelijk verbeteringsplan en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
2. het landschaps- bebouwingsbeeld;
3. de verkeersveiligheid;
4. de verschijningsvorm van karakteristieke panden;

d. lid 30.2, sub d, onder 1:

en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:

1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning bedrijfseconomisch noodzakelijk is voor het extra toezicht op het bedrijf;
2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde.

e. lid 30.2, sub d, onder 5:

en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal 15° bedraagt;

f. lid 30.2, sub d, onder 5:

en een lagere dakhelling toestaan van ondergeschikte bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen (zoals garages/carports en een tussenlid).

30.4 Specifieke gebruiksregels

30.4.1 Toegestaan gebruik

Het gebruik van de woning voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten is uitsluitend toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
- b. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend inpandig in bestaande gebouwen mogen worden verricht;
- c. maximaal 50% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 50 m²;
- d. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
- e. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;

- f. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
- g. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

30.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van goederen, waaronder mede begrepen voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen;
- b. het gebruik van een recreatiewoning en/of kampeermiddel voor permanente bewoning.

30.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het graven en dempen van sloten;
 2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
 3. het ontgronden, egaliseren en/of afgraven van gronden;
 4. het aanplanten, kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke en landschappelijke waarden en de landschappelijke inpassing van de voorzieningen.

Artikel 31

Recreatie - Volkstuin

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'recreatie - volkstuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van de niet-bedrijfsmatige (hobby)tuinbouw met de daarbij behorende voorzieningen.

31.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van volkstuinen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer dan **3 m** bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte mag niet meer dan **2 m** bedragen.

Artikel 32

Sport

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sportterreinen en -voorzieningen;
- b. motorcrossterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'motorcrossterrein';
- c. zwembad en tennisbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zwembad';
- d. beheersvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- e. gebouwen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. verkeer en verblijfsvoorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. groenvoorzieningen en water.

Onder de bestemming is aan de sport ondergeschikte en gebonden horeca toegestaan.

Binnen de bestemming zijn geen bedrijfswoningen begrepen.

32.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'motorcrossterrein' bedraagt niet meer dan **200 m²**, dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer bedraagt;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'zwembad' bedraagt niet meer dan **3.500 m²**, dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer bedraagt;
 - 3. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het sportterrein bedraagt niet meer dan **95 m²**, dan wel de bestaande oppervlakte, indien deze meer bedraagt;
 - 4. de goothoogte bedraagt niet meer dan **3,5 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goothoogte, indien deze meer bedraagt;
 - 5. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan **6 m**, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt.

- b. Voor het bouwen van gebouwen voor nutsvoorzieningen en verkeer en verblijf gelden de volgende regels:
 - 1. de inhoud bedraagt per gebouwtje niet meer dan **30 m³**;
 - 2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan **3 m**.

- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van licht- en vlaggenmasten mag niet meer dan **8 m** bedragen.
 - 2. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer dan **2 m** bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van andere de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan **3,5 m** bedragen.

Artikel 33

Sport - Manege

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'sport - manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van verzorging, stalling, dresser en trainen van paarden;
- b. voorzieningen ten behoeve van de uitoefening van de ruitersport;
- c. het wonen ten behoeve van de manege, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf;

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen en water;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. verkeers- en verblijfsvoorzieningen.

In de bestemming zijn uitsluitend ondergeschikte horeca-activiteiten ten dienste van de bestemming begrepen.

33.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
 - 2. per bestemmingsvlak mag ten hoogste één bedrijfswoning worden gebouwd;
 - 3. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan **3,5 m** bedragen, dan wel de bestaande goothoogte, indien deze meer bedraagt;
 - 4. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan **8 m** bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt;
 - 5. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
 - 6. de inhoud van een bedrijfswoning inclusief aanbouwen en vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen, mag niet meer dan **1.100 m³** bedragen, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 - 7. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en van overkappingen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;

8. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel en voor een naar de weg gekeerde gevel ten hoogste **1 m** en daarachter ten hoogste **2 m** bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van **1 m** of minder uit de perceelgrens ten hoogste **1 m** bedraagt;
 2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan **3,5 m** bedragen;
 3. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste **4 m** bedragen;
 4. de bouwhoogte van omheiningen van bakken zal ten hoogste **1,8 m** bedragen tot een oppervlakte van maximaal **1.200 m²**.

33.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. een goede landschappelijke inpassing en de compensatie ten behoeve van landschap en natuur;
- c. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

33.4 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 33.2, sub a, onder 2 en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:
 1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning bedrijfseconomisch noodzakelijk is voor het extra toezicht op het bedrijf;

2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
 4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- b. lid 33.2, sub a, onder 8:
en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal 15° bedraagt;
- c. lid 33.2, sub a, onder 8:
en een lagere dakhelling toestaan van ondergeschikte bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen (zoals garages/carports en een tussenlid).

33.5 Specifieke gebruiksregels

33.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met de bestemming is:

- a. het gebruik van de woning voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, uitsluitend voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:
1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend in pandig in bestaande gebouwen mogen worden verricht;
 3. maximaal 50% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 50 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 7. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, mits:
1. de paardrijbak binnen het bestemmingsvlak wordt gesitueerd;

2. een minimale afstand van **30 m** wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van anderen;
- c. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:
 1. er mag niet meer dan **60 lux/m²** worden geproduceerd, gemeten **1 m** boven de bodem van de paardrijbak;
 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur.

33.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van goederen, waaronder mede begrepen voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen;
- b. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken anders dan bedoeld in lid 33.5.1, sub b;
- c. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak anders dan bedoeld in lid 33.5.1, sub c.

Artikel 34

Tuin

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen en erven, met daarbij behorende bouwwerken.

34.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 m bedragen.

Artikel 35

Verkeer

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een doorgaande functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als de ontsluiting van aanliggende gronden;

met de daarbij behorende:

- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. voet- en fietspaden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. ecopassages;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. kunstwerken en/of beelden;
- k. straatmeubilair;

met dien verstande dat:

- l. het aantal rijstroken van wegen niet mag worden vergroot indien dit een verhoging van het aantal gehinderden tot gevolg heeft, dan wel de voorkeurgrenswaarde of een hogere verkregen grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder hierdoor wordt overschreden.

35.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:
 - de inhoud per gebouw mag niet meer dan **50 m³** bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan **8 m** bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande hoogte, indien deze meer bedraagt.

Artikel 36

Verkeer - Railverkeer

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer - railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen, met daarbij inbegrepen bermen, spoorwegovergangen en dergelijke;

met de daarbij behorende:

- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. groenvoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- f. de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmalling, niet in een wijziging van het aantal spoorbanen voorziet.

36.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte mag, gemeten vanaf de bovenkant van de spoorstaaf, niet meer dan **10 m** bedragen.

36.3 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 36.2 voor de bouw van gebouwen ten behoeve van de bestemming, met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte niet meer dan **150 m²** bedraagt;
- b. de bouwhoogte niet meer dan **4,5 m** bedraagt.

Artikel 37

Verkeer - Verblijf

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer - verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor intern verkeer;
- b. voet- en fietspaden;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. kunstwerken en/of beelden;
- i. straatmeubilair;

met de daarbij behorende:

- j. gebouwen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

37.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:
 - de inhoud per gebouwtje mag niet meer dan **50 m³** bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan **8 m** bedragen.

37.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de verkeersveiligheid;
- de verschijningsvorm van omliggende karakteristieke panden;

nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 38

Water

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kanalen, beken, plassen, watergangen en daarmee gelijk te stellen waterlopen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging, het behoud van de natuurlijke en landschappelijke waarden en de (recreatie)vaart;
- b. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;
- c. voorzieningen ten behoeve van de scheepvaart;
- d. kaden, dijken en oeverstroken;
- e. bruggen, dammen en duikers;
- f. stuwen;
- g. paden;
- h. ecopassages;
- i. dagrecreatieve voorzieningen (niet gemotoriseerd) met de daarbij behorende:
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

38.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte mag niet meer dan **2,5 m** bedragen, met dien verstande dat bouwwerken ten behoeve van de scheepvaart (scheepvaarttekens) niet meer dan **15 m** mogen bedragen.

38.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van de gronden als permanente ligplaats of aanlegplaats voor woonschepen en/of recreatievaartuigen.

38.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen ten behoeve van het recreatief medegebruik.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning;
 - 3. plaatsvinden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning uitzondering natte as noord' en/of ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning uitzondering natte as zuid'.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 39

Wonen - 1

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten, bed and breakfast in het hoofdgebouw, alsmede bestaande bedrijven;
- b. woonwagenstandplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats';

met daaraan ondergeschikt:

- c. wijnhandel, proeverij en gastenverblijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- d. dierenpension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension';
- e. sauna, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sauna';
- f. een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- g. pension, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - pension';

alsmede voor:

- h. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- i. het behoud van de natuurlijke waarden ter plaatse van de aanduiding 'bos';

met de daarbij behorende:

- j. gebouwen;
- k. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- l. tuinen, erven en terreinen;
- m. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- n. nutsvoorzieningen.

39.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. het aantal woningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal woningen per bestemmingsvlak, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
 - 2. de afstand van een woning ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
 - 3. de inhoud van een hoofdgebouw, inclusief aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen, bedraagt ten hoogste **1.100 m³**, met dien ver-

- stande dat de gezamenlijke inhoud van bijgebouwen niet meer mag bedragen dan de inhoud van het bestaande hoofdgebouw;
4. in afwijking van het bepaalde onder 3 is de bestaande inhoud aan hoofd- en bijgebouwen toegestaan, indien deze meer bedraagt dan **1.100 m³**, waarbij geldt dat de bebouwing slechts mag worden teruggebouwd naar exacte situering, afmetingen ten aanzien van goot- en nokhoogten en dakhelling, een en ander conform de destijds verleende vergunning;
 5. in afwijking van het bepaalde onder 3, geldt voor woningen, niet zijnde het voorhuis van een bestaande boerderij of een gesplitste woning, waarvan de inhoud in de bestaande situatie kleiner is dan **400 m³** dat de inhoud van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan **600 m³** en de totale oppervlakte aan bijgebouwen niet meer bedraagt dan **50 m²**, dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte;
 6. in afwijking van het bepaalde onder 3 zijn ter plaatse van de aanduiding 'erf' uitsluitend bijgebouwen toegestaan, waarbij de oppervlakte niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte;
 7. de inhoud van de recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' mag niet meer bedragen dan **250 m³**;
 8. ter plaatse van de aanduiding 'aantal' moet de bestaande bouwmassa worden gehandhaafd waarbij de totale bouwmassa van een in tweeën gesplitste woning mag worden vergroot tot een maximale inhoud van **1.000 m³**, waarbij recht wordt gedaan aan de bestaande hoofdvorm in de zin dat de uitbreiding niet plaatsvindt voor de voorgevel van het hoofdgebouw en de bestaande nokrichting gehandhaafd blijft;
 9. de goothoogte mag niet meer dan **3 m** bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 10. de bouwhoogte mag niet meer dan **10 m** bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 11. de dakhelling bedraagt minimaal **30°**, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 12. in afwijking van bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de goot- en bouwhoogten ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogten bedragen.
- b. Voor vrijstaande bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
1. deze bouwwerken mogen niet minder dan **1 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel niet minder dan de afstand van de bestaande bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw indien deze minder bedraagt, met een maximale afstand van hoofdgebouw;

2. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer dan respectievelijke **3 m** en **6 m** bedragen;
 3. bij bestaande gesplitste woningen is per woning niet meer dan **75 m²** aan bijgebouwen toegestaan;
 4. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de woning bedraagt maximaal **20 m**;
 5. de oppervlakte aan overkappingen bedraagt niet meer dan **50 m²**, dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 6. de dakhelling van bijgebouwen en overkappingen bedraagt minimaal **30°**, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 7. van een bouwperceel mag niet meer dan **50%** worden bebouwd.
- c. Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'woonwagenstandplaats' gelden de volgende regels:
1. het aantal woonwagens bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
 2. de bouwhoogte van woonwagens bedraagt niet meer dan **4,5 m**;
 3. de oppervlakte per woonwagen bedraagt niet meer dan **80 m²**;
 4. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een woonwagen bedraagt niet meer dan **3 m**;
 5. bij een woonwagen is ten hoogste één vrijstaand of aangebouwd bijgebouw, dan wel overkapping toegestaan met een oppervlakte van ten hoogste **15 m²**.
- d. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste **1 m** en daarachter ten hoogste **2 m**, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg of openbaar groengebied op een afstand van **1 m** of minder uit de perceelgrens ten hoogste **1 m** bedraagt;
 2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan **2 m** bedragen.

39.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de bouwhoogte van gebouwen en andere bouwwerken;
- b. de plaats van gebouwen in die zin dat de hoofdgebouwen in de rooilijn dienen te worden gebouwd;

- c. de plaats van bijgebouwen en aan- of uitbouwen die zijn gelegen binnen een afstand van **3 m** uit de perceelsgrens;
- d. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

39.4 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 39.2, sub a, onder 3:
en toestaan dat de bestaande bebouwingsoppervlakte ten behoeve van bestaande bedrijven wordt uitgebreid met maximaal **25%**, mits investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - 1. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - 2. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - 3. de verkeersveiligheid;
 - 4. de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- b. lid 39.2, sub a, onder 3:
en toestaan dat tot **250 m²** aan bijgebouwen bij een woning wordt gebouwd, mits:
 - 1. investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt;
 - 2. de gebouwen worden gebruikt voor onderhoud van het landelijk gebied of stalruimte voor het hobbymatig houden van dieren;
 - 3. elders in het buitengebied ten minste driemaal de oppervlakte aan extra bijgebouwen gesloopt wordt, in de vorm van voormalig agrarische bedrijfsgebouwen;
 - 4. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
 - 5. niet tevens gebruik wordt gemaakt van de regeling als bedoeld onder sub e;
- c. lid 39.2, sub a, onder 3:
en toestaan dat bestaande bijgebouwen bij een woning worden teruggebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte, met een maximum van **250 m²**, waarbij het samenvoegen van meerderde bestaande bijgebouwen is toegestaan;
 - 2. investering in de ruimtelijke kwaliteit dient plaats te vinden;
 - 3. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;

- de verkeersveiligheid;
- de verschijningsvorm van karakteristieke panden;
- 4. voorwaarden gesteld kunnen worden ten aanzien van de sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie van parkeerplaatsen;
- d. lid 39.2, sub a, onder 3, 4 en 5:
voor het toestaan van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, te realiseren via vervangende herbouw (saneringsregeling) van bijgebouwen met dien verstande dat:
 1. alle bijgebouwen moeten worden gesloopt, slechts met uitzondering van karakteristieke bijgebouwen;
 2. een vervangende bouw van bijgebouwen mag eenmalig per bouwperceel plaatsvinden tot een maximuminhoud van **50%** van de bestaande inhoud aan bijgebouwen dat aanwezig is boven de **1.100 m³**, met dien verstande dat de totale oppervlakte aan bijgebouwen bij het hoofdgebouw na toepassing van de saneringsregeling niet meer bedraagt dan **350 m²**;
 3. er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.
 4. aan de te verlenen omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken;
- e. lid 39.2, sub a, onder 3 en 4:
voor het toestaan van een grotere inhoud aan bijgebouwen, te realiseren via compensatie van veldschuren, met dien verstande dat:
 1. elders in het buitengebied een landschapsontsierende schuur wordt gesloopt;
 2. de oppervlakte van het bijgebouw niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van de gesloopte schuur, waarbij het totale maximum aan bijgebouwen bij de woning niet meer dan **250 m²** bedraagt;
 3. er sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit op het erf waar het nieuwe bijgebouw wordt gebouwd;
 4. aan de te verlenen omgevingsvergunning kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken;
 5. niet tevens gebruik wordt gemaakt van de regeling als bedoeld onder sub c;
- f. lid 39.2, sub a, onder 6:
en toestaan dat de oppervlakte van bijgebouwen ter plaatse van de aanduiding 'erf' met 10% ten opzichte van de bestaande oppervlakte wordt uitgebreid, mits:
 1. investering in de ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt;
 2. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
 - het landschaps- en bebouwingsbeeld;
 - de verkeersveiligheid;
 - de verschijningsvorm van karakteristieke panden;

- g. lid 39.2, sub a, onder 8 en 9:
ten behoeve van een grotere goot- en bouwhoogte indien daardoor de maatvoering beter aansluit bij de omliggende bebouwing;
- h. lid 39.2, sub b, onder 6:
en een lagere dakhelling toestaan van bijgebouwen en overkappingen bij woningen mits hierbij wordt aangesloten bij de dakhelling van de reeds bestaande bebouwing en de dakhelling minimaal 15° bedraagt;
- i. lid 39.2, sub b, onder 6:
en een lagere dakhelling toestaan van ondergeschikte bijgebouwen en overkappingen bij woningen (zoals garages/carports en een tussenlid).
- j. lid 39.2, sub b, onder 1, en 4:
ten behoeve van een andere situering van een aan- of uitbouw, bijgebouw of overkapping mits de situering daarvan beter aansluit bij de omliggende bebouwing;
- k. lid 39.2, sub d, onder 2:
en toestaan dat lichtmasten worden geplaatst bij paardrijbakken, mits:
 1. de hoogte maximaal 4 m bedraagt;
 2. het aantal niet meer dan zes bedraagt;
 3. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardrijbak;
 4. deze voldoen aan de milieukwaliteitseisen onder de specifieke gebruiksregels.

39.5 Specifieke gebruiksregels

39.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met de bestemming is:

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen voor hobbymatige agrarische activiteiten, waaronder het houden van paarden, mits niet meer dan 75 m² van het bebouwde oppervlak voor deze activiteiten wordt gebruikt;
- b. het gebruik van de gronden als paardenbak, mits de paardenbak:
 1. achter het hoofdgebouw is gesitueerd;
 2. ten minste 50 m verwijderd ligt van een woning van derden;
 3. een oppervlakte heeft van maximaal 800 m²;
- c. het gebruik van de woning voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten, uitsluitend voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. aan huis verbonden activiteiten uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 3. maximaal 75 m² van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep of bedrijf;

4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep of bedrijf uitoefent;
 5. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 6. indien sprake is van een kantoorfunctie ter plekke een goed leefklimaat is te garanderen alsmede dat omliggende bedrijven niet onevenredig in de bedrijfsvoering worden geschaad;
 7. uitsluitend bescheiden reclame is toegestaan;
 8. ten aanzien van de aard van bedrijfsactiviteiten categorie 1 en 2 bedrijven zijn toegestaan welke staan genoemd in de staat van bedrijven in bijlage 1 of daarmee naar aard en omvang vergelijkbaar zijn;
 9. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- d. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:
1. er mag niet meer dan **60 lux/m²** worden geproduceerd, gemeten **1 m** boven de bodem van de paardrijbak;
 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;
- e. het in gebruik nemen van een oorspronkelijk inpandig voormalig bedrijfsgedeelte in een oorspronkelijke boerderij ten behoeve van woongebruik, waarbij een waarbij een overschrijding van artikel 39.2 sub a, onder 3 is toegestaan, met dien verstande dat:
1. de uiterlijke verschijningsvorm als boerderij dient te worden gehandhaafd;
 2. dit niet is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 3. geen extra woningen mogen ontstaan.

39.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van goederen, waaronder mede begrepen voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen;
- b. het splitsen van een woning in meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, met uitzondering van het gebruik van het hoofdgebouw voor een bed and breakfastvoorziening;
- d. permanente bewoning van gebouwen anders dan het hoofdgebouw;
- e. het vellen, rooien of kappen van het afschermend groen ter plaatse van de aanduiding 'bos';
- f. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, anders dan bedoeld in lid 39.5.1, sub d;

- g. het gebruik van gronden en gebouwen voor bedrijfsactiviteiten anders dan die zijn toegestaan in lid 39.1;
- h. het gebruik van gronden voor zover deze zijn gelegen binnen een afstand van **50 m** van de bouwperceelgrenzen van naastgelegen agrarische bedrijven voor nieuwe geurgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij;
- i. het in gebruik nemen van een oorspronkelijk inpandig voormalig bedrijfsgedeelte in een oorspronkelijke boerderij ten behoeve van woon-gebruik anders dan bedoeld in lid 39.5, sub e.

39.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag zijn bevoegd bij omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in:

- a. lid 39.5, sub b:
voor het gebruik van een bijgebouw voor zelfstandige bewoning in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat:
 1. de behoefte aan mantelzorg blijkt uit een schriftelijke verklaring van een zorginstelling, dan wel de mantelzorgbehoevende ouder is dan 75 jaar;
 2. de geluidsbelasting op de woning in het bijgebouw niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 3. er ter plekke een acceptabel woon- en leefklimaat valt te garanderen;
 4. de omgevingsvergunning mag geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
 5. gegarandeerd wordt dat na beëindiging van de mantelzorgbehoefte het betreffende gebouw als bijgebouw in gebruik wordt genomen;
 6. in aanvulling van de binnenplanse afwijking een overeenkomst wordt gesloten;
- b. lid 39.5.2:
en toestaan dat de bestaande bijgebouwen gebruikt worden als bed and breakfast, mits:
 1. aantoonbaar sprake is van kortdurend verblijf;
 2. er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op het erf;
 3. omliggende bedrijven niet in de ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

- c. lid 39.5.2, sub g:
 en toestaan dat VAB's worden gebruikt voor bedrijven behorende tot de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, met dien verstande dat:
1. geen nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
 2. in afwijking van het onder a bepaalde geldt dat sloop en nieuwbouw van voormalige agrarische bebouwing uitsluitend is toegestaan indien sprake is van landschapsontsierende stallen en/of sloop en nieuwbouw noodzakelijk is vanwege functionele en/of bouwtechnische redenen. Hierbij geldt dat gestreefd wordt naar een substantiële reductie van bebouwing en de totale her te bouwen oppervlakte van de functie niet meer bedraagt dan **500 m²**;
 3. de nieuwe functie moet leiden tot het behoud of verbetering van de agrarische uitstraling van het buitengebied en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken;
 4. de nieuwe functie geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking mag hebben;
 5. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven niet onevenredig mogen worden beperkt;
 6. de functie milieuhygiënisch inpasbaar moet zijn;
 7. er geen buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten buiten de gebouwen mag plaatsvinden;
 8. overtollige bebouwing die niet wordt hergebruikt moet worden gesloopt;
 9. detailhandel uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie;
 10. horeca uitsluitend is toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe functie.
 11. ook bedrijven die niet in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven zijn genoemd kunnen worden toegestaan, mits deze bedrijven naar aard en omvang en qua milieueffecten gelijk kunnen worden gesteld met de bedrijven die wel zijn genoemd;
- d. lid 39.5.2, sub g:
 en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding 'fruitteelt' de bestaande bedrijfsbebouwing gebruikt wordt ten behoeve van de fruitteelt, mits:
1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan **365 m²**;
 2. het hele erf van een kwaliteitsverbetering wordt voorzien, waarbij een onafhankelijk advies van de ervenconsulent wordt gevraagd ten aanzien van bebouwing, groen, ontsluiting en parkeren;
- e. lid 39.5.2, sub i:
 het in gebruik nemen van een oorspronkelijk in pandig voormalig bedrijfsgedeelte in een oorspronkelijke boerderij ten behoeve van woongebruik ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' waarbij een

waarbij een overschrijding van artikel 39.2 sub a, onder 3 is toegestaan, mits:

1. de uitbreiding van de woning binnen de bestaande bebouwingsmassa van het oorspronkelijke hoofdgebouw geschiedt;
2. sprake is van de instandhouding en versterking van het bestaande karakteristieke pand;
3. er geen extra woningen ontstaan;
4. geen afbreuk wordt gedaan aan de bestaande monumentale waarden.

39.7 Wijzigingsbevoegdheid

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw worden gerealiseerd (woningsplitsing) mits
 1. de inhoud van iedere woning niet minder dan **500 m³** bedraagt;
 2. het totaal aantal woningen in een bestaand hoofdgebouw maximaal drie bedraagt;
 3. per hoofdgebouw ten minste twee parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
 4. de bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij of woning na splitsing gehandhaafd blijft;
 5. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 6. ter plekke een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en omliggende bedrijven niet onevenredig worden aangetast in de bedrijfsvoering;
 7. de ontsluiting plaatsvindt via de bestaande in-/uitrit;
 8. eventueel op het perceel voorkomende voormalig agrarische bebouwing geheel wordt gesloopt met uitzondering van karakteristieke gebouwen;
 9. de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning niet meer dan **75 m²** bedraagt;
 10. een verzoek om wijziging gepaard gaat met een voorstel tot deling van het perceel en de bijbehorende vrijstaande bijgebouwen en overkappingen;
 11. aan de wijziging kunnen voorwaarden worden verbonden ten aanzien van sloop, erfinrichting, beplanting en realisatie parkeerplekken;
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap, Agrarisch met waarden - Kleinschalig, Agrarisch met waarden - Landschap, of Agrarisch met waarden -

Landschap en Natuur, met bouwvlak, ten behoeve van nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van de artikelen 3, 4, 5, 6 of 7 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. is aangetoond dat vestiging op een bestaand agrarisch bouwperceel niet mogelijk is en de vestiging plaatsvindt langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
3. op het perceel geen gebruik is gemaakt van de Rood voor Rood-regeling;
4. met de vormgeving van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
5. de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het bedrijf een economische omvang heeft van ten minste **40 nge** en er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang van **70 nge** zal uitgroeien;
6. de bedrijfseconomische noodzaak is aangetoond door de agrarische beoordelingscommissie;
7. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
8. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
9. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
10. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
11. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

Artikel 40

Wonen - 2

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- met de daarbij behorende:
- b. gebouwen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. bouwwerken geen gebouwen zijnde.

40.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat de woningen vrijstaand worden gebouwd;
 - 2. het aantal vrijstaande woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan één, met dien verstande dat op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' ten hoogste dat aantal vrijstaande woningen mag worden gebouwd;
 - 3. de goothoogte van hoofdgebouwen mag niet minder dan 2 m en niet meer dan 3 m bedragen;
 - 4. de inhoud van hoofdgebouwen bedraagt maximaal 400 m³.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt niet meer dan 35 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - 2. de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt niet meer dan 3 m;
 - 3. de afstand van aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt ten minste 1 m, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;

2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan 2 m bedragen.

40.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de verschijningsvorm van monumentale en karakteristieke panden;

nadere eisen stellen aan de plaats van gebouwen in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd.

Artikel 41

Wonen - 3

41.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen - 3' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep;
 - een bed and breakfast;
 - een bedrijf aan huis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis';
- b. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- c. galerie en uitgeverij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - galerie en uitgeverij';

met de daarbij behorende:

- d. gebouwen;
- e. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken geen gebouwen zijnde;
- h. nutsvoorzieningen.

41.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 - 1. gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. het aantal woningen mag niet meer dan het bestaande aantal per bouwvlak bedragen;
 - 3. de goothoogte van hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen mag niet meer dan **6 m** bedragen, dan wel niet meer dan de goothoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 4. de bouwhoogte van hoofdgebouwen en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen mag niet meer dan **10 m** bedragen, dan wel niet meer dan de bouwhoogte van het bestaande gebouw indien deze meer bedraagt;
 - 5. de afstand van een hoofdgebouw en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens mag niet minder dan **3 m** bedragen, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande gebouw tot die perceelsgrens indien deze minder bedraagt;
 - 6. de afstand tussen de voor- en achtergevel van een hoofdgebouw en daarvan onderdeel uitmakende aan- of uitbouwen bedraagt niet

meer dan **15 m**, met dien verstande dat de afstand tussen de achtergevel en de achterbouwperceelsgrens niet minder dan **8 m** bedraagt;

7. voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. deze bouwwerken mogen niet minder dan **4 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel niet minder dan de afstand van de bestaande aan- en uitbouw, bijgebouw of overkapping tot (het verlengde van) de voorgevel van het hoofdgebouw indien deze minder bedraagt;
- b. de goothoogte mag niet meer dan **3,3 m** bedragen, dan wel de bestaande goothoogte, indien deze meer bedraagt;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan **6,6 m** bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte, indien deze meer bedraagt;
- d. deze bouwwerken mogen uitsluitend op de perceelsgrens of op minimaal **1 m** uit de perceelsgrens worden gebouwd;
- e. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan **75 m²**, dan wel niet meer dan de bestaande bebouwingsoppervlakte indien deze meer is, bedragen;

8. in afwijking van het gestelde onder sub 5 en 6 mogen aan- en uitbouwen ook dicht op de zijdelingse en achterbouwperceelsgrens worden gebouwd onder de voorwaarden dat deze aan- en uitbouwen dan voldoen aan het gestelde onder 7 a tot en met e;

9. van een bouwperceel mag niet meer dan **50%** worden bebouwd, dan wel niet meer dan het bestaande percentage indien deze meer bedraagt.

b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde (niet zijnde overkappingen), gelden de volgende regels:

1. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt voor de voorgevelrooilijn ten hoogste **1 m** en daarachter ten hoogste **2 m**, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van **1 m** of minder uit de perceelsgrens ten hoogste **1 m** bedraagt;
2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan **3 m** bedragen.

41.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen in die zin dat de hoofdgebouwen in de naar de weg gekeerde bouwgrens moeten worden gebouwd;

- b. de plaats van bijgebouwen en aan- of uitbouwen die zijn gelegen binnen een afstand van **3 m** uit de perceelsgrens;
- c. de plaats van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen.

41.4 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 61.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 41.2, sub a, onder 1 en 7a:
voor de bouw van erkers en toegangsportalen voor de naar de weg gekeerde gevel tot een diepte van **1,5 m** gemeten vanuit de naar de weg gekeerde gevel en voor maximaal **50%** van de breedte van de gevel met een bouwhoogte van maximaal **3 m**;
- b. lid 41.2, sub a, onder 1 en 7a:
voor de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen of overkappingen op niet minder dan **1 m** achter (het verlengde van) de voorgevel;
- c. lid 41.2, sub a, onder 1 en 7a:
voor de bouw van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij hoekwoningen, mits:
 1. de afstand tot de grenzen van het bouwperceel minimaal **3 m** bedraagt;
 2. de afstand tot de voorgevel minimaal **1 m** bedraagt;
 3. het stedenbouwkundige beeld c.q. het straatbeeld niet onevenredig wordt aangetast.

41.5 Specifieke gebruiksregels

41.5.1 Toegestaan gebruik

Het gebruik van de woning voor een aan huis verbonden beroep is uitsluitend toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:

- a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
- b. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep uitsluitend inpandig in bestaande gebouwen mogen worden verricht;

- c. maximaal **50%** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van **50 m²**;
- d. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
- e. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woon-omgeving;
- f. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden, met uitzondering ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- g. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

41.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van onbebouwd blijvende gronden voor de opslag van goederen, waaronder mede begrepen voertuigen, schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond- en bodemspecie en puin- en vuilstortingen.

Artikel 42

Leiding - Gas

42.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'leiding - gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. bestaande hoofdgastransportleidingen en de instandhouding van ondergrondse hogedrukhoofdgastransportleidingen;
met daarbij behorende:
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Vorrangsbepaling

Waar een enkelbestemming samenvalt met deze dubbelbestemming geldt primair het bepaalde ten aanzien van deze dubbelbestemming. De bepalingen met betrekking tot de enkelbestemming zijn in dat geval uitsluitend van toepassing voor zover deze niet strijdig zijn met bepaalde ten aanzien van de dubbelbestemming.

42.2 Bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, mogen op of in deze gronden geen bouwwerken worden gebouwd.

42.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in lid 42.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;
- b. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het doelmatig en veilig functioneren van (bovengrondse) nutsleidingen.

42.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het permanent opslaan van goederen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken als risicogevoelig object.

42.5 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van lid 42.4, sub b en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt als risicogevoelig object, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- b. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen en goederen;
- c. het groepsrisico voldoende kan worden gemotiveerd.

42.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 - 1. het aanbrengen/rooien van hoogopgaand en/of diepwortelende beplantingen en bomen;
 - 2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - 3. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
 - 4. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
 - 5. het permanent opslaan van goederen;
 - 6. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 3. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder en er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van (bovengrondse) nutsleidingen. Het advies van de betreffende leidingbeheerder betreft de belangen in ver-

band met de veilige ligging van de leiding en het voorkomen van schade aan de leiding.

Artikel 43

Leiding - Hoogspanning

43.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'leiding - hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een ondergrondse hoogspanningsleiding;
- met de daarbij behorende:
- b. belemmeringenstrook;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Vorrangsbepaling

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

43.2 Bouwregels

- a. In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, mogen gebouwen uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken.
- b. Binnen deze bestemming mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden gebouwd, met inachtneming van de volgende regel:
 - de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste **3 m** bedragen.

43.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 43.2 voor het bouwen binnen de belemmeringenstrook overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

43.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
- het aanbrengen van beplantingen en bomen;
 - het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
 - het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
 - het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.
 - het permanent opslaan van goederen.
- b. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:
1. reeds in uitvoering zijn of vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
 2. het normale onderhoud van de leiding en belemmeringenstrook of van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen.
 3. welke graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen.
- c. Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet onevenredig schaden.
- d. Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leiding-beheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet onevenredig worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

Artikel 44

Leiding - Hoogspanningsverbinding

44.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'leiding - hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor (een) bovengrondse hoogspanningsleiding(en) en de daarbij behorende masten en/of andere bouwwerken.

44.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden voorkomende bestemmingen, mag niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestemming.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de hoogte van bouwwerken ten behoeve van het transport van elektriciteit mag ten hoogste **30 m** bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste **2,5 m**.

44.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 44.2, sub a en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde gebouwen worden gebouwd, mits uit vooraf ingewonnen advies bij de betreffende leidingbeheerder is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van doelmatig leidingbeheer geen bezwaar bestaat;
- b. het bepaalde in lid 44.2, sub b en toestaan dat de in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits uit vooraf ingewonnen advies bij de betreffende leidingbeheerder is gebleken dat hiertegen uit oogpunt van doelmatig leidingbeheer geen bezwaar bestaat.

Artikel 45

Waarde - Archeologie 1

45.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische waarden (AMK-terreinen).

45.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan **40 cm** beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan **50 m²** wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan **50 m²** ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

45.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 45.2, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht word(t)(en) genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen; of
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- b. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

45.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, afgraven of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan **50 m²**;
 - 2. het mengen, diepploegen of ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan **50 m²** en dieper dan **30 cm**;
 - 3. het graven of dempen van watergangen;
 - 4. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan **30 cm**;
 - 5. het graven van sleuven breder dan **50 cm** en dieper dan **30 cm** ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 6. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 - 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. één of meerdere van de volgende voorschriften in acht word(t)(en) genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.
- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in elk geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
4. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

45.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 1 (gebied van hoge archeologische waarden) te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt de regio-archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Artikel 46

Waarde - Archeologie 2

46.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden.

46.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan **40 cm** beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan **50 m²** wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan **50 m²** ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

46.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 46.2, mits:
 - 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht word(t)(en) genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen; of
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- b. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

46.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, afgraven of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan **50 m²**;
 - 2. het mengen, diepploegen of ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan **50 m²** en dieper dan **40 cm**;
 - 3. het graven of dempen van watergangen;
 - 4. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan **40 cm**;
 - 5. het graven van sleuven breder dan **50 cm** en dieper dan **40 cm** ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 6. het permanent verlagen van het waterpeil.

- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 - 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. één of meerdere van de volgende voorschriften in acht word(t)(en) genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.

- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.

- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in elk geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - 4. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

46.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 2 (gebied van archeologische verwachtingswaarde met hoge trefkans) te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt de regio-archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Artikel 47

Waarde - Archeologie 3

47.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden.

47.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan **50 cm** beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan **100 m²** wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan **100 m²** ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

47.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 47.2, mits:
 - 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht word(t)(en) genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen; of
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- b. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

47.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, afgraven of egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan **100 m²**;
 - 2. het mengen, diepploegen of ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan **100 m²** en dieper dan **50 cm**;
 - 3. het graven of dempen van watergangen;
 - 4. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan **50 cm**;
 - 5. het graven van sleuven breder dan **50 cm** en dieper dan **50 cm** ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - 6. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 - 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. één of meerdere van de volgende voorschriften in acht word(t)(en) genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.

- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in elk geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
 - 4. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

47.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 3 (gebied van archeologische verwachtingswaarde met hoge trefkans) te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt de regio-archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Artikel 48

Waarde - Archeologie 4

48.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van hoge archeologische verwachtingswaarden.

48.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan **40 cm** beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan **2.500 m²** wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan **2.500 m²** ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

48.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 48.2, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht word(t)(en) genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen; of
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- b. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

48.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan **2.500 m²** en dieper dan **40 cm**;
 - 2. het graven van watergangen;
 - 3. het graven van sleuven breder dan **50 cm** en dieper dan **40 cm** ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 - 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. één of meerdere van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 - een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de vergunning voorwaarden te verbinden, wordt de archeologisch deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.
- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in elk geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;

3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
4. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

48.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 4 (gebied van archeologische verwachtingswaarde met hoge trefkans) te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt de regio-archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Artikel 49

Waarde - Archeologie 5

49.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van middelhoge archeologische verwachtingswaarden.

49.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan **40 cm** beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan **3.000 m²** wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan **3.000 m²** ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

49.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 49.2, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht word(t)(en) genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen; of
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- b. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

49.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan **3.000 m²** en dieper dan **40 cm**;
 - 2. het graven van watergangen;
 - 3. het graven van sleuven breder dan **50 cm** en dieper dan **40 cm** ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 - 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 - 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
 - 3. één of meerdere van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 - een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de vergunning voorwaarden te verbinden, wordt de archeologisch deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.
- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 - 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 - 2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in elk geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;

3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
4. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

49.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 (gebied van archeologische verwachtingswaarde met middelhoge trefkans) te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt de regio-archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Artikel 50

Waarde - Archeologie 6

50.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud van lage archeologische verwachtingswaarden.

50.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan **40 cm** beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met niet meer dan **1,5 ha** wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan **1,5 ha** ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemmingen.

50.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 50.2, mits:
 1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorwaarden in acht word(t)(en) genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
 - een verplichting tot het (laten) uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen; of
 - een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- b. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

50.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen en ontginnen van gronden met dien verstande dat het werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden betreft met een oppervlakte groter dan **1,5 ha** en dieper dan **40 cm**;
 2. het graven van watergangen;
 3. het graven van sleuven breder dan **50 cm** en dieper dan **40 cm** ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
 1. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meerdere van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 - een verplichting de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- c. Indien het bevoegd gezag voornemens is om aan de vergunning voorwaarden te verbinden, wordt de archeologisch deskundige om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de vergunning niet verleend.
- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen. Onder normaal onderhoud van drainage wordt in elk geval verstaan het vervangen van drainage in inmiddels gedraineerde percelen;

3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
4. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

50.5 Wijzigingsbevoegdheid

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 6 (gebied van archeologische verwachtingswaarde met lage trefkans) te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische verwachtingswaarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Alvorens de sub a bedoelde wijziging wordt toegepast, wordt de regio-archeoloog om advies gevraagd. Bij een negatief advies wordt de wijziging niet toegepast.

Artikel 51

Waarde - Boom

51.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - boom' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van monumentale bomen.

51.2 Bouwregels

Het is verboden binnen deze bestemming te bouwen.

51.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 51.2 voor de bouw van (delen van) gebouwen en andere bouwwerken indien is aangetoond dat dit het behoud van de boom niet in gevaar brengt en de landschappelijke waarde van de boom niet aantast. Dit dient te worden aangetoond door middel van een bomen effect analyse.

51.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het behoud van de monumentale boom nadere eisen stellen aan de plek en de hoogte van bebouwing binnen een zone van **25 m** van deze bestemming. Voor het stellen van de nadere eisen kan ter zake van een ingediende aanvraag omgevingsvergunning een bomen effect analyse worden geëist.

51.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 - het kappen van monumentale bomen.

- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

Artikel 52

Waarde - Cultuurhistorie

52.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van onverharde wegen.

52.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

52.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het aanleggen of verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden of andere oppervlakteverhardingen;
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en/of cultuurhistorische waarden van deze gronden.

Artikel 53

Waterstaat - Waterbergingsgebied

53.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waterstaat - waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder het bergen van overtollig water, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

53.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd ten dienste van het in lid 53.1 genoemde doel, onder de voorwaarde dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan **3 m**.

53.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 53.2 voor het bouwen van bouwwerken die op grond van het elders in deze regels bepaalde zijn toegestaan, mits dit niet strijdig is met de belangen van de waterberging, in welk kader de waterbeheerder gehoord wordt.

53.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning (omgevingsvergunning) van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
 2. het aanbrengen van opgaande beplanting;
 3. het aanbrengen van ondergrondse (transport)leidingen.
 4. het aanleggen, verbreden en verharderen van wegen, paden en parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakte verhardingen.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

- c. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien het behoud de waterkerende functie is gewaarborgd en nadat met de waterbeheerder overleg is gevoerd.

Artikel 54

Waterstaat - Waterkering

54.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waterstaat - waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming en het behoud van een waterkering.

54.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste **2,5 m** bedragen.

54.3 Afwijken van de bouwregels

Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de beschermingszone, welke gebouwd mogen worden ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemming(en), zijn uitsluitend toelaatbaar indien en voor zover zij geen afbreuk doen aan de waterkerende functie. Over een vergunning om te bouwen in de beschermingszone van een waterkering moet vooraf overleg gevoerd worden met de waterbeheerder.

54.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 - 1. het uitvoeren van graafwerkzaamheden en grondbewerkingen, waar-
toe onder meer wordt gerekend:
 - het vergraven, afgraven, ophogen, egaliseren, roeren en omwoelen van gronden;
 - het aanleggen, verbreden en dempen van water;
 - 2. het aanbrengen van drainage;
 - 3. het aanbrengen van kabels en leidingen;

- 4. het verlagen van het waterpeil;
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. De omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien het behoud de waterkerende functie is gewaarborgd en nadat met de waterbeheerder overleg is gevoerd.

H o o f d s t u k 3

A l g e m e n e r e g e l s

Artikel 55

Anti-dubbeltelbepaling

Grond welke eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing.

Artikel 56

Algemene bouwregels

- 56.1 Voor elke uitbreiding van **500 m²** of meer aan versterking dient een erfinrichtingsplan te worden opgesteld, welke door burgemeester en wethouders dient te zijn goedgekeurd, met uitzondering van bebouwing in de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap, Agrarisch met waarden - Kleinschalig, Agrarisch met waarden - Landschap en Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur.
- 56.2 Bij verbouw van (bedrijfs)woningen (inclusief aanbouwen) moet een minimale afstand worden aangehouden ten opzichte van agrarische bouwvlakken van derden van **50 m**, dan wel mag de afstand, indien deze minder bedraagt dan **50 m**, niet worden verkleind.

Artikel 57

Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze opslag geschiedt in het kader van het normale onderhoud en behoudens de gronden ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, behalve binnen de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie, dan wel op de gronden waar een kampeerterrein voor (kleinschalig) kamperen is toegestaan;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor overige verblijfsrecreatie, anders dan bestaand;
- d. het gebruik van gronden voor het beproeven van motorvoertuigen of voor het beoefenen van gemotoriseerde snelheids- en/of behendigheidssporten en de (model-) vliegsport, behoudens de gronden ter plaatse van de aanduiding 'motorcrossterrein';
- e. het gebruik of laten gebruiken van gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting;
- f. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- g. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- h. het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning;
- i. het gebruik van een woning ten behoeve van inwoning, anders dan in dit bestemmingsplan toegestane mantelzorg, dan wel bestaande inwoning.

57.1 Voorwaardelijke verplichting

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting 1' overeenkomstig de bestemmingsregels, indien de op in de bijlage 6 opgenomen inrichtingsschets - B+O architecten B.V.; Nieuwbouw agrarisch bouwblok aan de Hulpensteinweg te Rouveen; 15-07-2011 - aangegeven maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inrichting niet zijn gerealiseerd;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting 2' overeenkomstig de bestemmingsregels, indien de op de in de bijlage 7 opgenomen inrichtingsschets - B+O architecten B.V., Nieuwbouw boerderij aan de Molenhoeksweg te Rouveen, 14-07-2011 - aangegeven maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inrichting niet zijn gerealiseerd;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'voorwaardelijke verplichting 3' overeenkomstig de bestemmingsregels,

indien de op de in de bijlage 8 opgenomen inrichtingsschets aangegeven maatregelen ten behoeve van de landschappelijke inrichting niet zijn gerealiseerd.

Artikel 58

Algemene aanduidingsregels

58.1 Geluidzone - industrie

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' gelden de volgende aanvullende regels:

58.1.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mogen in of op deze gronden geen geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd. Ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaande geluidgevoelige gebouwen zijn hiervan uitgezonderd.

58.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 58.1 en toestaan dat nieuwe geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, mits de geluidsbelasting vanwege industrielawaai van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

58.1.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt begrepen het gebruik van gebouwen als geluidsgevoelig object.

58.1.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 58.1.3 en toestaan dat niet geluidgevoelige gebouwen worden gebruikt als geluidgevoelig gebouw, mits de geluidbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

58.1.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'geluidszone - industrie' wordt verwijderd, dan wel gewijzigd (verkleind), mits de betreffende bedrijvigheid ter plaatse is beëindigd, dan wel verminderd.

58.2 Vrijwaringszone - laagvliegroute

57.2.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - laagvliegroute' geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, hoger dan **40 m** in verband met de laagvliegroute worden gebouwd.

58.3 Veiligheidszone - bevi

57.3.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd en mag de afstand van bestaande bebouwing tot de gronden ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt, motorbrandstoffen met lpg' niet worden verkleind.

58.3.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 58.3.1 en toestaan dat kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits:

- a. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
- b. met de toepasselijke richtwaarden en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
- c. het groepsrisico wordt afgewogen.

57.3.3 Specifieke gebruiksregels

Gronden en opstallen die liggen in de 'veiligheidszone - bevi' mogen niet worden gebruikt als kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object.

58.3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 58.3.3 en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt als kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object, mits:

- a. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
- b. met de toepasselijke richtwaarden en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
- c. het groepsrisico wordt afgewogen.

58.3.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. aan de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' de bestemming wordt ontnomen, indien de risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd.
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' voor een risicovolle inrichting wordt gewijzigd (verkleind), mits:
 1. voor de risicovolle inrichting een vergunning ingevolge de Wet milieubeheer is verleend of gewijzigd;
 2. de ligging van de zone is afgestemd op de met deze vergunning corresponderende veiligheidsafstand ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
 3. zich binnen de gewijzigde zone geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten bevinden.

58.4 Vrijwaringszone - molenbiotoop

58.4.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' dat de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

58.4.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 58.4.1 indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de molen als werktuig en beeldbepalend element.

58.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop':
 - het aanbrengen van bomen, heesters en andere opgaande beplanting.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de molen als werktuig en beeldbepalend element.
- c. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 2. het normale onderhoud betreffen;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

58.6 Veiligheidszone - munitie a

58.5.1 Bouwregels

Op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - munitie a' zijn geen nieuwe woon- of andere bebouwing, openbare wegen, parkeerterreinen, spoorwegen of druk bevaren waterwegen toegestaan. Uitbreiding of splitting van bestaande woonbebouwing is niet toegestaan. Uitbreiding van een woning om het woongenot te vergroten is toegestaan. Bedrijfsuitbreidingen zijn toegestaan binnen het bestaande bestemmingsvlak. Recreatie is binnen deze zone niet toegestaan, noch in de vorm van verblijfsrecreatie, noch in de vorm van sportief of dagrecreatief medegebruik. Agrarisch gebruik van gronden en bestaande bouwwerken is toegestaan. Voor zover activiteiten of functies kunnen worden toegestaan, wordt vooraf advies ingewonnen van de Inspectie VROM.

58.7 Veiligheidszone - munitie b

58.6.1 Bouwregels

Op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - munitie b' is geen nieuwe bebouwing toegestaan, waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals woningen, winkels, kantoren, fabrieken, cafés en dergelijke. Uit-

breiding of splitsing van bestaande woonbebouwing is niet toegestaan. Uitbreiding van een woning om het woongenot te vergroten is toegestaan. Bedrijfsuitbreidingen zijn toegestaan binnen het bestaande bestemmingsvlak. Wegen met beperkt verkeer zijn toelaatbaar. Verblijfsrecreatie, in enigerlei vorm, is niet toelaatbaar. Dagrecreatief medegebruik is toelaatbaar, doch niet in geconcentreerde vorm zoals sportvelden en zwembaden. Voor zover activiteiten of functies kunnen worden toegestaan, wordt vooraf advies ingewonnen van de Inspectie VROM.

58.8 Veiligheidszone - munitie c

58.7.1 Bouwregels

Op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - munitie c' is geen nieuwe bebouwing of uitbreiding van bebouwing toegestaan voorzien van glasvlies- of glasgordijngevels en zijn geen gebouwen toegestaan met zeer grote glasoppervlakten, waarin zich als regel een groot aantal personen bevindt. Voor zover activiteiten of functies kunnen worden toegestaan, wordt vooraf advies ingewonnen van de Inspectie VROM.

58.9 Wro-zone - omgevingsvergunning uitzondering natte as noord

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning uitzondering natte as noord' wordt de natte as aangelegd conform het bepaalde in Bijlage 9 Definitief ontwerp/Systeemkaart en met het profiel als opgenomen in Bijlage 10 Principeprofiel noordelijk deel Natte as.

58.10 Wro-zone - omgevingsvergunning uitzondering natte as zuid

Ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - omgevingsvergunning uitzondering natte as zuid' wordt de natte as aangelegd conform het bepaalde in Bijlage 9 Definitief ontwerp/Systeemkaart en met het profiel als opgenomen in Bijlage 11 Principeprofiel zuidelijk deel Natte as.

Artikel 59

Algemene afwijkingsregels

- 59.1 Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken, bij omgevingsvergunning afwijken van:
- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of verkeersintensiteit daartoe aanleiding geven;
 - b. het bepaalde in het plan en toestaan dat nieuwe fiets- of wandelpaden worden aangelegd;
 - c. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
 - d. het bepaalde in het plan en toestaan dat antennemasten tot een bouwhoogte van **25 m** worden gebouwd;
 - e. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes worden gebouwd, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan **50 m³** mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan **3,5 m** mag bedragen.
- 59.2 Het bevoegd gezag kan in de gebieden A1 uit de kadernota, zie bijlage 2, bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van de inrichting van een kleinschalige kampeerterreinen bij een agrarisch bedrijf, uitsluitend op de gronden binnen de bouwvlakken van de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap, Agrarisch met waarden - Kleinschalig, Agrarisch met waarden - Landschap, Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur, mits:
- a. het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen per aaneengesloten vierhoek ten hoogste **15** zal bedragen;
 - b. sanitaire en centrale voorzieningen binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, met dien verstande dat maximaal **75 m²** als nieuw op te richten bebouwing voor dit doel mag worden opgericht;
 - c. het kamperen uitsluitend plaatsvindt in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
 - d. op de betreffende gronden geen stacaravans, chalets, blokhutten of daarmee vergelijkbare objecten worden geplaatst;
 - e. het terrein op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast en wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit;

- f. de agrarische bedrijfsvoering als activiteit blijft fungeren;
- g. het agrarische bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**.

59.3 Het bevoegd gezag kan in de gebieden A2 en L2 uit de kadernota, zie bijlage 2, bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve van de inrichting van kleinschalige kampeerterreinen bij een agrarisch bedrijf, uitsluitend op de gronden binnen de bouwvlakken van de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap, Agrarisch met waarden - Kleinschalig, Agrarisch met waarden - Landschap, Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur, mits:

- a. het aantal standplaatsen voor kampeermiddelen per aaneengesloten vierhoek ten hoogste **25** zal bedragen;
- b. sanitaire en centrale voorzieningen binnen de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd, met dien verstande dat maximaal **75 m²** als nieuw op te richten bebouwing voor dit doel mag worden opgericht;
- c. het kamperen uitsluitend plaatsvindt in de periode 15 maart tot en met 31 oktober;
- d. op de betreffende gronden geen stacaravans, chalets, blokhutten of daarmee vergelijkbare objecten worden geplaatst;
- e. het terrein op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast en wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit;
- f. de agrarische bedrijfsvoering als activiteit blijft fungeren;
- g. het agrarische bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**.

59.4 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve inwoning, uitsluitend op de gronden binnen de bouwvlakken van de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap, Agrarisch met waarden - Kleinschalig, Agrarisch met waarden - Landschap, Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur, mits:

- a. de inwoning is noodzakelijk voor de huisvesting van een rustende boer, dan wel tweede arbeidskracht;
- b. op het perceel niet reeds een woning voor de bedoelde huisvesting aanwezig is, dan wel geschikt te maken is;
- c. sprake is van een reëel agrarisch bedrijf (minimaal **10 nge**);
- d. de inwoning binnen het hoofdgebouw wordt gerealiseerd en het hoofdgebouw blijft visueel één woning;
- e. de woning één voordeur heeft die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal (achterdeur wel mogelijk);
- f. slechts één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast) aanwezig is;
- g. inwoning toeziet op de vestiging van maximaal twee huishoudens in één woning.

59.5 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken ten behoeve inwoning, uitsluitend op de gronden binnen de bestemmingen Wonen - 1, Wonen - 2 en Wonen - 3, mits:

- a. de inwoning binnen het hoofdgebouw wordt gerealiseerd en het hoofdgebouw blijft visueel één woning;
- b. de woning één voordeur heeft die toegang verschaft tot een gemeenschappelijke hal (achterdeur wel mogelijk);
- c. slechts één aansluiting voor de verschillende nutsvoorzieningen (één meterkast) aanwezig is;
- d. inwoning toeziet op de vestiging van maximaal 2 huishoudens in één woning.

59.6 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken en toestaan dat uitsluitend op de gronden binnen de bouwvlakken van de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap, Agrarisch met waarden - Kleinschalig, Agrarisch met waarden - Landschap, Agrarisch met waarden - Landschap en Natuur er nieuw gebouwd wordt ten behoeve van nevenfuncties welke bij afwijking van de gebruiksregels in de betreffende bestemmingen worden toegestaan, mits:

- a. er geen bestaande bebouwing beschikbaar is of redelijkerwijs niet geschikt te maken is voor de beoogde nevenfunctie;
- b. een erfinrichtingsplan wordt opgesteld, op basis waarvan het plan landschappelijk wordt ingepast;
- c. de toegestane maatvoering en omvang van bedrijfsbebouwing niet wordt overschreden;
- d. de nieuwbouw geen afbreuk doet aan de bestaande agrarische c.q. ruimtelijke uitstraling van het agrarische bedrijf.

59.7 Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 59.2 ten behoeve van het verkleinen van de afstand van **50 m**, mits:

- a. de (ver)bouw van (bedrijfs)woningen niet leidt tot onevenredige beperkingen voor de betreffende agrarische bedrijven;
- b. ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Artikel 60

Algemene wijzigingsregels

- 60.1 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een transformatorstation, gasdruk- en regelstation, rioolgemaal en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut mogen worden gebouwd tot een maximum inhoud van **400 m³** en een maximum bouwhoogte van **4 m**.
- 60.2 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat enige bestemming, met uitzondering van de bestemming Natuur - 1, wordt gewijzigd in de bestemming Verkeer, dan wel de bestemming Verkeer wordt gewijzigd in enige bestemming, mits:
- a. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen en dergelijke van wegen en paden;
 - b. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels behorende bij de betreffende bestemming van overeenkomstige toepassing zijn.
- 60.3 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de situering van het bestemmingsvlak van Wonen - 1 wordt gewijzigd, mits:
- a. de totale oppervlakte van het bestemmingsvlak gelijk blijft;
 - b. de noodzaak voor de wijziging is aangetoond;
 - c. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - d. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - e. er van tevoren een inrichtingsplan is opgesteld waarin de inrichting voldoet aan de hiervoor genoemde uitgangspunten en voorwaarden met onder andere aandacht voor het landschap en de verbetering ruimtelijke kwaliteit.
- 60.4 Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bebouwing ten behoeve van een zuiver agrarisch loonbedrijf wordt vergroot, mits:
- a. de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan **150%** van de bestaande bebouwing bedraagt, waarbij een maximum van **250 m²** buiten het bestaande bestemmingsvlak/bouwvlak wordt gerealiseerd en met dien verstande dat de gevraagde omgevingsvergunning maximaal eenmaal binnen de planperiode voor een bepaald bouwperceel kan worden verleend en deze uitbreidingsregeling niet gecombineerd met andere uitbreidingsregelingen mag worden toegepast;

- b. de overschrijding van een bestaand bestemmingsvlak/bouwvlak maximaal **25 m** bedraagt;
- c. is aangetoond dat binnen het bestemmingsvlak redelijkerwijs geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding, en is aangetoond dat bouwen binnen het bestaande bestemmingsvlak/bouwvlak op grond van bedrijfseconomische redenen/efficiëntie niet mogelijk is;
- d. een investering in ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt;
- e. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
- f. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

Artikel 61

Overige regels

61.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De in het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

61.2 Algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische, ecologische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld (met name met het oog op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing);
- de verkeersveiligheid.

Bij verlening van een omgevingsvergunning, dan wel bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient, indien nieuwe bebouwing wordt toegestaan:

- sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Om dit aan te tonen, dient van tevoren een inrichtingsplan te zijn opgesteld waarin onder andere aandacht wordt besteed aan het landschap en de verbetering ruimtelijke kwaliteit, waarbij rekening wordt gehouden met de richtlijnen van het gemeentelijk landschapsplan en de investering in ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de geboden ontwikkelingsruimte. De uitvoering en instandhouding van het plan voor landschappelijke inpassing dienen te zijn gegarandeerd. Voor zover het een afwijking of wijziging in de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap, Agrarisch met waarden - Kleinschalig, Agrarisch met waarden - Landschap of Agrarisch met waarden - Landschap en natuur betreft, dient een inrichtingsplan te worden opgesteld waaruit duidelijk onderscheid blijkt tussen het voor- en het achtererf, hetgeen tot uitdrukking komt in de situering van bebouwing en opslag. Daarnaast moet het inrichtingsplan in die gevallen blijken geven van een goede overgang van erf naar omgeving, waarbij landschappelijke kenmerken en verkavelingsstructuur het uitgangspunt zijn;

- van tevoren een inrichtingsplan te zijn opgesteld waarin onder andere aandacht wordt gegeven aan het landschap en de verbetering ruimtelijke kwaliteit, waarbij rekening wordt gehouden met de richtlijnen van het gemeentelijk landschapsplan en de investering in ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de geboden ontwikkelingsruimte en de uitvoering en instandhouding van het plan voor landschappelijke inpassing dient te zijn gegarandeerd;
- rekening te worden gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2009.

Bij verlening van een omgevingsvergunning, dan wel bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient, indien uitbreiding van agrarische bebouwing dan wel nieuwvestiging van agrarische bedrijven wordt toegestaan, te worden aangetoond dat er gelet op de instandhoudingdoelstelling geen significante effecten optreden in naastgelegen natuurgebieden.

Voor niet aangewezen monumenten zal - indien relevant - een schriftelijk advies van een ter zake kundige organisatie worden gevraagd over de karakteristieke waarde van de bestaande bebouwing.

61.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de milieusituatie;
- de landschappelijke waarden;
- de natuurlijke waarden;
- de geomorfologische waarden;
- de cultuurhistorische waarden;
- de archeologische waarden;
- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

61.4 Parkeernorm

Als uitgangspunt geldt dat in alle bestemmingen op eigen erf dient te worden geparkeerd. Het bevoegd gezag kan hiervan afwijken bij omgevingsvergunning indien in het geval van nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van deze ontwikkeling op een goede wijze kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen. Ter zake opgestelde parkeernormen worden gebaseerd op de uitgave CROW.

61.5 Geluidszones langs wegen

Indien en voor zover gronden zijn gelegen binnen een zone van:

- **250 m** ter weerszijden van een weg met een of twee rijstroken;
- **400 m** ter weerszijden van een weg met drie of vier rijstroken;

mogen toegelaten geluidgevoelige functies uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde.

61.6 Geluidszones langs spoorwegen

Indien en voor zover gronden zijn gelegen binnen een zone van **500 m** van de spoorlijn Zwolle - Meppel mogen toegelaten geluidgevoelige functies uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde.

H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s

Artikel 62

Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, 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 tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal **10%**.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

B Overgangsrecht gebruik

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.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

Artikel 63

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied'.

B i j l a g e n

1. Staat van bedrijven
2. Ontwikkelingskaart Kadernota
3. Assortimentlijst
4. Kaarten Landgoed Nieuwe Strik en Vledders
5. VAB-beleid
6. Inrichtingsschets Hulpensteinweg
7. Inrichtingsschets Molenhoeksweg
8. Inrichtingsschets Druivensteinweg
9. Ontwerp Oldematen Veerslootslanden
10. Principe profiel noordelijk deel natte as
11. Principe profiel zuidelijk deel natte as

1. Staat van bedrijven

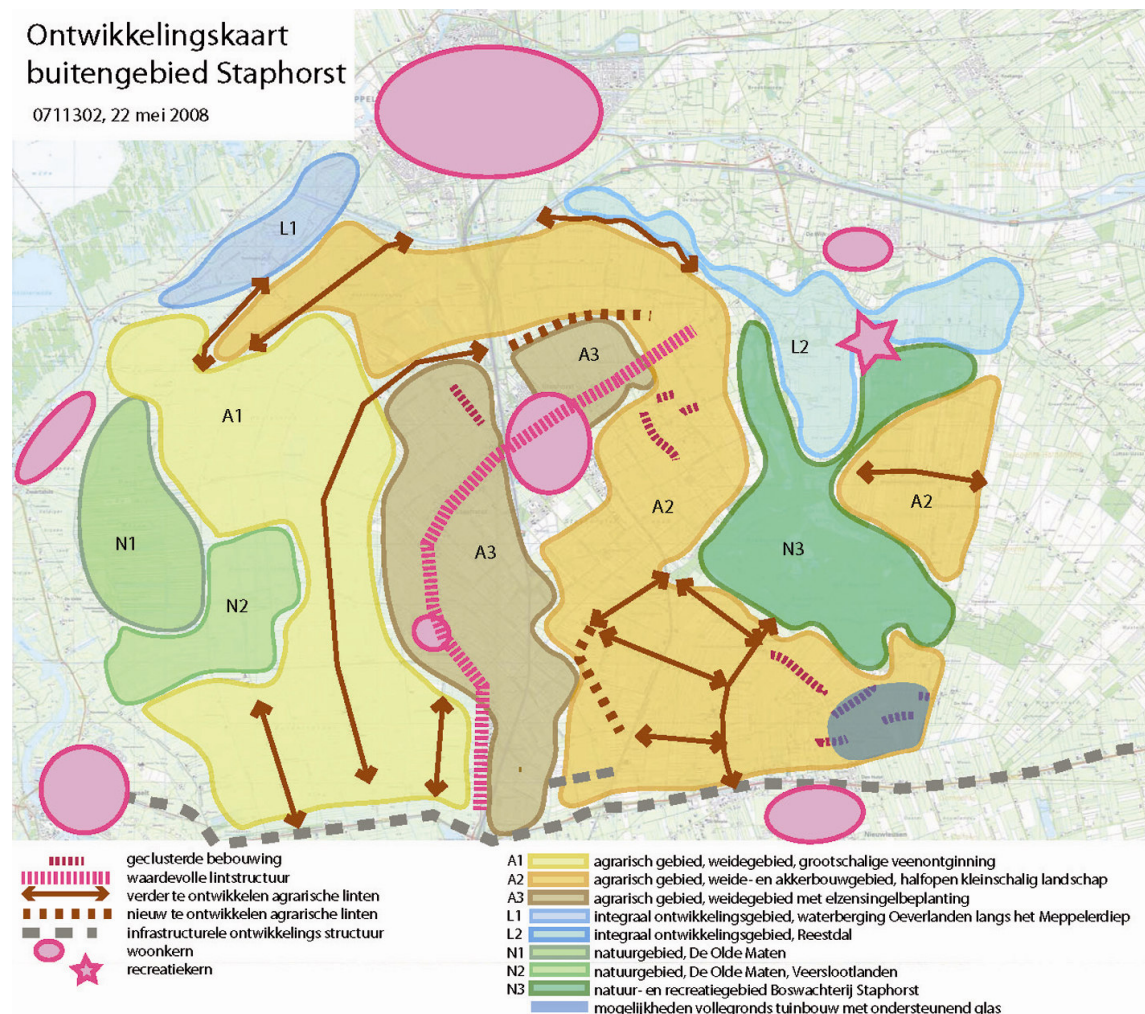
SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW									
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m²	30	10	30			10		30	2
15	10, 11	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN									
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:									
1581	1071	1	- v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	30	10	30	C		10		30	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	10	0	30	C		0		30	2
18	14	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT									
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	10	10	30			10		30	2
20	16	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.									
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	10	10	30			0		30	2
22	58	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA									
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	0	0	10			0		10	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	10	0	30			0		30	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	0	0	10			0		10	1
2223	1814	B	Binderijen	30	0	30			0		30	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	30	0	10			10		30	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	30	0	30			10		30	D 2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	0	0	10			0		10	1
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.									
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m²	0	10	10			0		10	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	30	10	10			10		30	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	30	10	30			10		30	2
45	41, 42, 43	-	BOUWNIJVERHEID									
45	41, 42, 43	3	- aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²	0	10	30			10		30	2
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN									
711	7711		Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30			10		30	2
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30			10		30	D 2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE									
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	0	0	10			0		10	1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK									
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30			30	R	30	2

SBI- 1993	SBI- 2008		OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS								CATEGORIE
		nummer		GEUR	STOF	GELUID			GEVAAR		GROOTSTE AFSTAND	
732	722		Maatschappij- geesteswetenschappelijk onderzoek en	0	0	10			0		10	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	0	0	10			0		10	D 1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelfabrica's	10	0	30	C		10		30	2
7484.4	82992		Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10			0		10	1
90	37, 38, 39	-	MILIEUDIENSTVERLENING									
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven:									
9002.2	382	A7	- verwerking fotochemisch en galvanisch afval	10	10	30			30	R	30	2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING									
9301.2	96012		Chemische wasserijen en verversen	30	0	30			30	R	30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30			0		30	2

2. Ontwikkelingskaart Kadernota

Ontwikkelingskaart buitengebied Staphorst

0711302, 22 mei 2008



Figuur 9 Ontwikkelingskaart
buitengebied Staphorst

3. Assortimentlijst

Assortimentlijst

A-Lijst / Witte lijst	19. Vaste, een- en tweejarige planten en ander seizoensgroen, bloembollen, zaden
1. Kamerplanten	20. Klompen, laarzen, werkschoenen
2. Snijbloemen	21. Tuin- en interieurgerelateerde kadoartikelen/sfeer/interieur/decoratieartikelen (w.o. tafelservies, bestek en porselein)
3. Droog- en zijdebloemen	22. Stenen/sierstenen en (terras) open haarden
4. Potterie, plantenbakken, beelden en ornamenten	23. Verf/verfwaren/lijmen/kitten
5. Gewasbescherming/verdelgingsmiddelen	24. Klimmaterialen
6. Meststoffen	25. Dienstverlening, advies en verhuur met betrekking tot voornoemde assortimentsgroepen
7. Grondproducten	26. Horeca, met dien verstande dat het gaat om een beperkte horecafunctie: koffie met gebak, frisdranken, ijs, koude en warme snacks, etc.
8. Bollen/knollen/zaden	27. Levende dieren, dierenvoeding- en benodigdheden
9. (Tuin)gereedschappen	
10. Barbecues en accessoires	B-lijst / Grijs lijst
11. Verlichting en schakel- en installatiematerialen	1. Niet tot het reguliere assortiment behorende seizoen- of andere (actie)artikelen (geen stand alone-shop) Maximale oppervlakte = 150 m2 van het totaal aantal vvo's
12. Tuinmeubelen en kussens	2. Schoonmaakartikelen Maximale oppervlakte = 200 m2 vvo
13. Bestratingsmaterialen	3. Tuin- en doe-het-zelf gerelateerde (werk)kleding (overalls, bodywarmers, waxkleding handschoenen, etc.)
14. Tuinhout/houtwaren, plaatmaterialen, hang- en sluitwerk	
15. Blokhutten/kassen/serres	C-lijst
16. Vijvers, zwembaden en bijbehorende benodigdheden	1. Kerstartikelen, in de vorm van een tijdelijke show voor een periode van maximaal 12 aaneengesloten weken
17. Tuinspeelapparaten (schommels, glijbanen e.d.) en tuinspeelgoed	2. Paas- en pinksterartikelen in de vorm van een tijdelijke show voor een periode van maximaal 8 aaneengesloten weken
18. Bomen/heesters/coniferen	

4. Kaarten Landgoed Nieuwe Strik en Vledders

Landgoed Nieuwe Strik: Openstelling/ begrenzing/ grondgebruik



- | | | | | | |
|--|----------------------------|---|------------------------------|---|---------------------------------------|
|  | Bestaand bos eigen terrein |  | Eikengaad |  | Opengesteld pad (bestaand) |
|  | Bestaand bos omgeving |  | Boomweide |  | Opengesteld pad (nieuw aan te leggen) |
|  | Landbouwgrond |  | Grasland (nieuwe natuur) |  | Grens privé terrein (2,5 ha) |
|  | Esgrond |  | Graanakker (nieuwe natuur) |  | Grens plangebied |
|  | Bestaande bebouwing |  | Natte natuur (nieuwe natuur) | | |
|  | Hoofdgebouw en bijgebouw |  | Overige paden (privé) | | |



Landgoed 'Nieuwe Strik'

Opdrachtgever:
Dhr. Keur

Kaartnr.: 1
Schaal: zie schaalbalk


Eelerwoude
Natuurlijk ruimte voor groen

Projectnr.: 1585
Opnamedatum: n.v.t.
Datum: 06-05-2008
Versie: Definitief
Formaat: A3
Bestand: 1585.werktek.
Getekend: ill.080506
Voor akkoord: AS/ GM
WS

5. VAB-beleid

Toepassing uitvoeringskader hergebruik
Vrijkomende Agrarische Bebouwing(VAB)
in de gemeente Staphorst

Afdeling REO
Oktober 2006

INHOUD

1	Inleiding.....	3
2	Afbakening	4
2.1	Criteria	4
2.2	Handreiking.....	5
3	Aard en omvang bedrijvigheid in VAB.....	7
3.1	Criteria	7
3.2	Handreikingen.....	7
4	Kwalitatieve criteria	7
4.1	Criteria	7
4.2	Handreikingen.....	8
5	Zonering.....	9
5.1	Criteria	9
5.2	Handreikingen.....	9
6	Sloop, toekomstige nieuwbouw.....	10
6.1	Criteria	10
6.2	Handreikingen.....	10
7	Proces en uitvoering	11
7.1	Criteria	11
7.2	Handreikingen.....	12

1 INLEIDING

Door Gedeputeerde Staten van Overijssel is in februari 2006 het Uitvoeringskader voor hergebruik van Vrijkomende Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB) vastgesteld. Dit Uitvoeringskader heeft de status van beleidsregel zoals bedoeld in de Algemene Wet Bestuursrecht en maakt na vaststelling door Gedeputeerde Staten deel uit van de provinciale "Handreiking en beoordeling ruimtelijke plannen".

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 VAB voor andere functies. Hergebruik in plaats van kapitaalsvernietiging. Startende bedrijven worden gestimuleerd. Het buitengebied als streekgebonden werkgebied in plaats van woongebied voor niet streekgebonden forensen. De terugloop in de landbouw maakt het voor de leefbaarheid en de economische vitaliteit van het landelijk gebied noodzakelijk dat er zich in VAB andere functies kunnen vestigen, waaronder ook extra burgerwoningen. Een bijkomende doelstelling is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Immers een blijvende landelijke uitstraling van de gebouwen en omgeving is gewenst.

Met het Uitvoeringskader bepalen Gedeputeerde Staten de algemene kaders waarbinnen ook de gemeente Staphorst maatwerk kan leveren. De gemeente heeft het voortouw bij de uitvoering van het beleid. Hiervoor zal gemeentelijk beleid moeten worden ontwikkeld (in samenhang met Rood voor rood). De gemeente kan zelf bepalen of en waar zij eventueel gedetailleerdere regels willen geven dan de algemene kaders in dit Uitvoeringskader.

Net als in het Uitvoeringskader Rood voor Rood met gesloten beurs is in dit Uitvoeringskader VAB onderscheid gemaakt tussen criteria en handreikingen. De criteria zijn hard en de provincie hecht er aan dat de gemeente die in haar beleidskaders overnemen. De Handreikingen zijn belangrijk om in het beleid aan de orde te stellen. De wijze waarop dat gebeurd is ter keuze van de gemeente.

Leeswijzer

De criteria en de handreikingen uit het provinciaal uitvoeringskader zijn integraal overgenomen met daarbij de gemeentelijke aanvullingen en/of uitwerkingen *cursief* weergegeven.

2 AFBAKENING

2.1 Criteria

1. Het VAB uitvoeringskader is bedoeld om nieuwe functies in bestaande vrijkomende agrarische bebouwing mogelijk te maken.
2. Agrarische bedrijfswoningen kunnen worden gesplitst in twee afzonderlijke wooneenheden wanneer de inhoud van de voormalige bedrijfswoning tenminste 1000 m³ bedraagt. Bij een inhoud boven 1500 m³ zijn maximaal 3 wooneenheden toegestaan.

Aanvulling gemeente:

Indien verzocht wordt om meer dan 3 wooneenheden in één pand te realiseren (bijvoorbeeld appartementen voor jongeren) zal per geval moeten worden beoordeeld of dit ook wenselijk is. Uitgangspunt hierbij is dat een wooneenheid een inhoud van minimaal 400m³ dient te hebben.

3. Het beleid staat splitsing in meerdere woningen toe bij karakteristieke / monumentale voormalige boerderijen. Naast het hoofdgebouw kan het hierbij gaan om karakteristieke bedrijfsbebouwing. In het bijzonder karakteristieke stallen en schuren waarvan het niet wenselijk is dat die met Rood voor Rood met gesloten beurs gesloopt worden. Wanneer gemeenten van deze laatste mogelijkheid gebruik willen maken, zullen zij in hun gemeentelijk beleidskader moeten aangeven welke bedrijfsgebouwen in hun buitengebied als karakteristiek worden aangemerkt en waarom dat zo is. Deze gebouwen kunnen in principe voor hergebruik als woonruimte in aanmerking komen.

Aanvulling gemeente:

Bij splitsing van een karakteristiek/monumentale voormalige boerderij in twee wooneenheden geldt een minimale inhoud van de bestaande boerderij van 800m³, aansluitend op het nieuwe beleid voor deze panden in de Streek.

4. Het beleid is van toepassing op 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).
5. Het beleid gaat uit van sloop van alle vrijkomende agrarische bebouwing die niet wordt hergebruikt.

Aanvulling gemeente:

Zie 4.2 onder 1 en 6.2 onder 1 voor de saneringsregeling.

6. Het beleid mag ook toegepast worden op een gedeelte van de gebouwen van een blijvend agrarisch bedrijf. Per saldo mag toepassing van het VAB-beleid op een deel van de gebouwen van een blijvend agrarische bedrijf niet leiden tot een groter totaal bouwblok voor het agrarische en niet-agrarische deel van het bedrijf.
7. Bij nieuwe bedrijvigheid gaat het beleid uit van de combinatie wonen en werken als bij agrarische bedrijven op basis van de bestaande (bedrijfs)woning. Er bestaat geen

recht op een extra (bedrijfs)woning, ook niet als de bedrijfsbebouwing wordt vervreemd (bijvoorbeeld verhuur of verkoop).

8. Het beleid geldt voor gebouwen die minstens 3 jaar vóór de aanvraag tot deelname aan het VAB-beleid zijn opgericht en aantoonbaar minstens 3 jaar in agrarisch gebruik geweest zijn. Voorkomen moet worden dat gebouwen slechts opgericht worden met als oogmerk daar later een andere dan agrarische bestemming voor te verkrijgen.

Aanvulling gemeente:

In afwijking hiervan geldt dat gebouwen moeten zijn opgericht vóór de peildatum van 1 januari 2004. Deze peildatum wordt ook toegepast bij de Rood voor rood regeling.

9. Het beleid kan met Rood voor Rood met gesloten beurs gecombineerd toegepast worden (op één erf).
10. Het beleid geldt niet voor bouwwerken die zonder vergunning zijn gerealiseerd.

2.2 Handreiking

1. Gemeenten kunnen een inventarisatie maken van karakteristieke agrarische bedrijfsgebouwen (zoals stallen en schuren) die in principe in aanmerking komen voor hergebruik als woonruimte.

Aanvulling Gemeente:

Per verzoek zal aan de welstandscommissie een schriftelijk advies worden gevraagd over de karakteristieke waarde. Hiervoor dient de aanvrager de benodigde gegevens aan te leveren (tekeningen en foto's).

Een uitzondering hierop zijn gebouwen die zijn aangemerkt als Rijksmonument of gemeentelijk monument.

Een algehele inventarisatie kost te veel tijd en staat niet in verhouding tot het aantal te verwachten aanvragen.

2. Gemeenten kunnen de bestemming van de woning in relatie tot het bedrijf van geval tot geval bezien (bedrijfswoning of niet) en hierover waar nodig aanvullende afspraken maken. Een businessplan en bankgaranties kunnen in dit kader helpen bij het beoordelen van aanvragen.
3. In geval van combinatie van VAB en Rood voor Rood op dezelfde locatie, kunnen de gemeenten per situatie de afweging maken of de Rood voor Rood - woning op de locatie mag worden gebouwd of elders. Vanwege de aanwezige bedrijvigheid zal de keuze voor een woning elders voor de hand liggen, afhankelijk van de aard van de bedrijvigheid.

Aanvulling gemeente:

De RvR woning dient of op hetzelfde perceel te worden teruggebouwd of op een ander perceel aansluitend aan bestaande bebouwing.

4. Gemeenten kunnen het VAB-beleidskader mede gebruiken bij het beoordelen van aanvragen voor nevenfuncties op agrarische bedrijven. Dit voorzover het VAB-beleidskader een aanvullend beoordelingskader biedt ten opzichte van de overige regelingen voor nevenfuncties.

Aanvulling gemeente:

In het bestemmingsplan 'Buitengebied, partiele herziening toeristisch en recreatief medegebruik bij (voormalig) agrarische bedrijven' is al een regeling getroffen voor het onder voorwaarden toestaan van nevenfuncties op agrarische bedrijven.

5. Gemeenten kunnen actief beleid voeren om hergebruik VAB te stimuleren. Hiermee kan bijvoorbeeld ook worden bevorderd dat ondernemers van stoppende bedrijven met VAB-ambities in landbouwontwikkelingsgebieden verplaatsen naar een VAB locatie buiten landbouwontwikkelingsgebied.

Aanvulling gemeente:

De gemeente zal bij het verstrekken van mondelinge informatie en bij schriftelijke verzoeken van burgers en bedrijven altijd eerst verwijzen naar de mogelijkheden van (her)vestiging in een VAB.

6. Bij de beleidsuitvoering moet ook rekening worden gehouden met andere wettelijke kaders. Het kan daarbij gaan om Waterbeheer 21e eeuw, de beleidslijn Ruimte voor de rivier, de Vogel- en Habitatrichtlijn, de natuurbeschermingswet en de Flora- en Faunawet

Er zal een algemene ruimtelijke toets moeten plaatsvinden zoals bij normale principeverzoeken ook gebeurd.

Aanvulling gemeente:

Een aanvrager zal worden gevraagd een schriftelijk verzoek met bijbehorende (situatie)-tekeningen in te dienen, zodat de gemeente op alle wetgeving kan toetsen.

3 AARD EN OMVANG BEDRIJVGHEID IN VAB

3.1 Criteria

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

3.2 Handreikingen

1. Het beleid stelt geen beperkingen aan de aard en de omvang van de bedrijvigheid in bestaande VAB, anders dan door middel van door de gemeenten te formuleren kwalitatieve criteria met betrekking tot de omgevingskwaliteit, bijvoorbeeld milieu, verkeer, landschappelijke inpasbaarheid. Deze kwalitatieve criteria zijn in het volgende hoofdstuk nader uitgewerkt. Dit Uitvoeringskader bevat dus ook geen lijst van gewenste of ongewenste bedrijvigheid in VAB (geen positieve of negatieve lijst). De ervaring heeft geleerd dat dit soort lijsten schijnzekerheid wekt en bureaucratie in de hand werkt.
2. De mogelijkheden die VAB's bieden zijn additioneel ten opzichte van het aanbod en de mogelijkheden voor wonen en werken. VAB's kunnen tevens bijdragen aan een wervend woon- en werkklimaat. Het VAB beleid kan ook bijdragen aan een zuinig gebruik van de ruimte en biedt tevens de mogelijkheid tot maatwerk per gemeente.

4 KWALITATIEVE CRITERIA

4.1 Criteria

1. Het toestaan van nieuwe functies is sterk afhankelijk van de zonering van de groene ruimte, de situering in het landschap, de aanwezige natuur- en landschapswaarden en de ligging ten opzichte van de woonkern.
2. De nieuwe functie moet leiden tot het behoud of de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en mag geen ongewenste visuele verstedelijking of aantasting van landschappelijke waarden veroorzaken. De activiteiten worden binnen de bestaande bebouwing uitgeoefend. Reclame-uitingen mogen niet leiden tot aantasting van de beeldkwaliteit en de landelijke uitstraling.
3. Het milieu wordt niet extra belast ten opzichte van de milieubelasting van het stoppende of gestopte (deel van het) agrarische bedrijf en de nieuwe functie mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking hebben. De agrarische bedrijfsvoering in de omgeving mag niet worden gehinderd.
4. Als bij toepassing van het VAB uitvoeringskader op een locatie sloop van een deel van de VAB overeengekomen wordt (als tegenprestatie voor de omgevingskwaliteit), mag die te slopen oppervlakte niet meer betrokken worden in een Rood voor Rood overeenkomst ter plaatse of elders.
5. Er mag geen opslag of andere bedrijfsactiviteit buiten de gebouwen plaatsvinden.

4.2 Handreikingen

1. Gemeenten bepalen van geval tot geval de omvang en aard van de bedrijvigheid die kan worden toegestaan in VAB, op grond van de volgende kwalitatieve criteria (niet limitatief) met als doelstelling per saldo sociaal-economische winst en winst voor de omgevingskwaliteit/leefbaarheid:
 - De bijdrage van het initiatief aan de sociaal-economische doelstellingen.
 - De mate van belemmering voor veehouderijbedrijven (stankcirkels). Wel afweging van “wie het eerst komt, wie het eerst maalt” wat betreft de potentiële uitbreidingsruimte van naburige veehouderijbedrijven. Dit met uitzondering van de Landbouwontwikkelingsgebieden (zie ook onder zonering).
 - De effecten op de milieukwaliteit, bijvoorbeeld stank, geluid, luchtkwaliteit, mede in het kader van de milieuvergunning
 - Mate van toename van de verkeersintensiteit, mede in relatie tot de verkeersveiligheid. Al of niet toename van verkeer en verzwaring infrastructuur gewenst of mogelijk, capaciteit van de wegen in de omgeving.
 - De vorm en omvang van de gebouwen in relatie tot de landschapskwaliteit en het handhaven of verbeteren van de landelijke uitstraling van het gebied. Daarbij gaat het vooral ook om het ensemble van gebouwen op en de inpassing van het gehele erf in de omgeving.

Aanvulling gemeente:

De welstandscommissie kan desgevraagd advies geven over de nieuwe erfinrichting op het betreffende perceel.

- De investeringen in de omgevingskwaliteit waaronder de ruimtelijke kwaliteit in ruil voor de nieuwe bestemming. Bijvoorbeeld groenvoorziening, erfbeplanting, sloop van overvloedige oude gebouwen. Het is zinvol om afspraken die niet publiekrechtelijk zijn vast te leggen, vast te leggen in een privaatrechtelijke overeenkomst. Dit met een “kettingbeding”, zodat de overeengekomen tegenprestaties ook blijven gelden voor nieuwe eigenaren van de locatie.

Aanvulling gemeente :

- De volgende saneringsregeling zal hierbij worden gehanteerd:

Bij woningsplitsing is maximaal 75 m2 aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan per wooneenheid, alle overige bijgebouwen dienen te worden gesloopt. Daarnaast dient er een erfinrichtingplan te worden overlegd, waarbij wordt ingetekend waar (eventueel) nieuwe bijgebouwen zullen worden gesitueerd. Ruimtelijk gezien gaat bij herbouw van bijgebouwen de voorkeur uit naar 1 nieuw bijgebouw per woning, in plaats van meerdere losse bijgebouwen.

- De aanvrager en de gemeente dienen de sloop van overvloedige bijgebouwen en de (gewijzigde) erfinrichting met eventueel een beplantingsplan vast te leggen in een private overeenkomst, indien dit niet publiekrechtelijk vastgelegd kan worden.

- De inpasbaarheid van (voorgenomen) reclame-uitingen. Dit is te beoordelen op grond van bijvoorbeeld de welstandnota.
 - De zorgplicht zoals is aangegeven in de Flora- en Faunawet
2. Gemeenten zullen bovenstaande toetsing, overeenkomstig art. 10 WRO zo goed mogelijk onderbouwen en verankeren in het bestemmingsplan buitengebied en andere instrumenten. Dit is van groot belang voor een goede handhaafbaarheid van de afspraken.

Aanvulling gemeente:

Het toetsingskader wordt vastgelegd in onderliggende beleidsnotitie en later in de algehele herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied'.

5 ZONERING

5.1 Criteria

1. Het VAB- beleid geldt voor het hele buitengebied van Overijssel. Voor VAB-activiteiten in het landbouwontwikkelingsgebied geldt het 'nee, tenzij' principe zoals ook in het Uitvoeringskader RvR is aangegeven. Een uitzondering voor VAB activiteiten kan alleen worden gemaakt als goed onderbouwd kan worden dat op een specifieke plek in het landbouwontwikkelingsgebied geen afbreuk wordt gedaan aan de doelstellingen van dat gebied. Uitgangspunt voor deze gebieden blijft dat de huidige en toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden in de zin van verdere intensivering niet belemmerd mogen worden.

5.2 Handreikingen

1. Gemeenten kunnen er voor kiezen om, in samenhang met de kwalitatieve criteria, uit te gaan van een zonering van het buitengebied, mede ten behoeve van verschillen in mogelijkheden op basis van het VAB uitvoeringskader. Daarvoor zijn verschillende zoneringen te gebruiken: de reconstructiezonering, de streekplanzonering (bijvoorbeeld essen vrijhouden of vrijmaken van bebouwing) en eigen gemeentelijke zoneringen, bijvoorbeeld een ontwikkelingskaart bij het bestemmingsplan buitengebied. Een dergelijke kaart bij het bestemmingsplan is sterk aan te bevelen als samenhangende ontwikkelingskaart voor alle functies in het buitengebied.

Aanvulling gemeente:

Er worden - net als bij de regeling Rood voor Rood mgb –geen gebieden uitgesloten van toepassing van de VAB-regeling.

2. Het is aan te bevelen dat gemeenten het ontwikkelen en toepassen van de zonering ten behoeve van het VAB uitvoeringskader en Rood voor Rood-regeling op elkaar afstemmen.

Aanvulling gemeente:

Er wordt voor beide regelingen een beleidsnotitie vastgesteld.

6 SLOOP, TOEKOMSTIGE NIEUWBOUW

6.1 Criteria

1. Uitgangspunt van het beleid is hergebruik binnen bestaande gebouwen Gemeenten zullen dus per geval moeten toetsen of het reëel is dat de bestaande gebouwen geschikt zijn om gebruikt te gaan worden voor de gewenste functie. Als dat niet het geval is kan Rood voor rood toegepast worden voor het slopen van deze niet voor VAB-beleid geschikte of ontsierende gebouwen.
2. Het is het van groot belang om de maximale omvang en de inpassing in de omgeving op grond van kwalitatieve criteria al bij de eerste bestemmingswijziging goed te onderbouwen en vast te leggen (o.a. overeenkomstig art. 10 WRO). Gemeenten begrenzen het bouwblok voor de nieuwe bedrijvenbestemming op de muur van de van geval tot geval toegestane omvang
3. Het is denkbaar dat in sommige situaties sloop en nieuwbouw gewenst is als onderdeel van het VAB-beleid:
 - Als de ruimtelijke kwaliteit beter gediend wordt met slopen en herbouwen overeenkomstig kwalitatieve criteria;
 - Als dat noodzakelijk is vanwege functionele en of bouwtechnische redenen.
4. Sloop en nieuwbouw moet leiden tot een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Bij sloop en nieuwbouw dient gestreefd te worden naar een substantiële reductie van het bouwvolume.

6.2 Handreikingen

1. Gemeenten kunnen een maximummaat verbinden aan nieuwbouw na sloop. Dit op basis van kwalitatieve criteria, bijvoorbeeld betreffende de ruimtelijke kwaliteit in (delen van) de gemeente.

Aanvulling gemeente:

- a. *Bij hergebruik ten behoeve van wonen mag alleen het bestaande gebouw in dezelfde vorm en afmetingen worden teruggebouwd. Een als karakteristiek aangemerkt gebouw mag in principe niet worden gesloopt, maar alleen intern worden verbouwd. In afwijking hiervan mag een gebouw dat in een zodanig vervallen staat verkeert en waarbij renovatie bouwtechnisch gezien vrijwel niet meer mogelijk is wel geheel worden gesloopt en opnieuw met dezelfde vorm en afmetingen worden herbouwd. Voor monumentale panden geldt deze regeling niet.*
 - b. *Bij hergebruik ten behoeve van een bedrijfsvestiging (milieucategorie 1 en 2) mag maximaal 500m² worden teruggebouwd, waarbij geen vergroting van bestaande afmetingen van gebouwen plaats mag vinden. Een uitzondering kan worden gemaakt voor een pand dat op een perceel is gelegen dat aan beide zijden omsloten is door andere bebouwde percelen, waardoor het vergroten van de bestaande afmetingen tot 500m² ruimtelijk wel aanvaardbaar kan zijn.*
2. Bij eventuele vervangende nieuwbouw in de toekomst is het van belang dat er weer gebouwen verrijzen die passen in de landelijke omgeving. Dus bijvoorbeeld geen “blokkendozen”, zoals die wel op bedrijventerreinen staan. Dit is op twee manieren te regelen:

- Karakteristieke bebouwing (op te nemen in de inventarisatie van karakteristieke bebouwing) is te beschermen tegen sloop door een aanlegvergunning voor de sloop te eisen van de initiatiefnemer. Een en ander moet goed onderbouwd zijn in het bestemmingsplan. Dan zijn sloop en nieuwbouw niet mogelijk.
 - Bij vervanging van niet-karakteristieke bebouwing (de gangbare varkens-, kippen- en koeienstallen) door nieuwbouw is – bovenop de eerder geformuleerde kwalitatieve criteria - de vorm van de nieuwbouw te regelen met kwantitatieve bebouwingsbepalingen bij de onderhavige bestemming in het bestemmingsplan: bijvoorbeeld goothoogte, nokhoogte, dakhelling. Het gebruik van materialen (bijvoorbeeld geen damwandplaten op de buitenwanden) is te regelen met welstandseisen.
3. Om in het bestemmingsplan blijvend te markeren dat het gaat om (vroegere) VAB is het aan te bevelen om bij de eerste bestemmingswijziging van agrarisch naar andere bedrijvigheid, op het bestemmingsplan te markeren dat het om VAB gaat. Dat is ook handig in het geval later alsnog toepassing van Rood voor Rood wenselijk is. Ook een monitoringsysteem is hierbij vereist. In het bestemmingsplan is tevens vast te leggen dat geen (reguliere, 10-25%) uitbreidingsmogelijkheden van toepassing zijn.

Aanvulling gemeente:

Indien met een vrijstelling 19 lid 1 of 2 WRO is meegewerkt aan een hergebruik van een VAB, zal in de bijbehorende bouwvergunning of het vrijstellingsbesluit moeten worden opgenomen dat het gaat om een VAB. Bij de algehele herziening van het bestemmingsplan kan dan de aanduiding 'VAB' op de plankaart worden opgenomen.

4. Bij vervangende toekomstige nieuwbouw is het gewenst om altijd de afweging te maken of nieuwbouw wenselijk is in dezelfde vorm, op dezelfde plek en met dezelfde omvang. Er kunnen voor de omgevingskwaliteit betere oplossingen zijn dan de bestaande, bijvoorbeeld de plek en de vorm van de gebouwen in samenhang met de uitstraling van het hele erf met de al aanwezige gebouwen. Natuurlijk dient ook de mogelijkheid dat bedrijventerreinen betere opties bieden te worden gezien.

7 PROCES EN UITVOERING

7.1 Criteria

1. *Gemeentelijke beleidskader VAB.* De gemeenten hebben het voortouw bij de uitvoering van het beleid. Hiervoor zullen zij gemeentelijk beleid moeten ontwikkelen (in samenhang met Rood voor rood). In deze gemeentelijke beleidskaders wordt een duidelijke definitie en afbakening gegeven van wat de gemeente verstaat onder Vrijkomende Agrarische Bebouwing en wat het gemeentelijke beleid is ten aanzien van het buitengebied, woon- en werkfuncties. Tevens wordt aangegeven hoe de gemeenten dit instrumenteel (lees juridisch) en procedureel (lees toetsing en besluitvorming) organiseert. Gemeenten leggen hun gemeentelijke VAB beleidskader aan de provincie voor. Vervolgens kan de provincie een Algemene Verklaring van geen bezwaar (art. 19 lid 2 WRO) geven. Met deze verklaring kunnen de gemeenten zelf dit beleid uitvoeren. Tot dit laatste het geval is, zullen concrete initiatieven die niet zonder meer mogelijk zijn op grond van het geldende planologische regime en welstandsbeleid worden getoetst aan de vigerende beleidsregels.

2. *Milieuvergunning.* De milieuvergunning moet in overeenstemming met de nieuwe situatie worden gebracht.
3. *Maatwerk betekent goede handhaving.* De gedachte bij dit Uitvoeringskader is dat de gemeenten maatwerk kunnen leveren. Elke aanvraag die bij een gemeente binnenkomt, dient individueel beoordeeld te worden op basis van haar beleidskader. Dit betekent dat gemaakte afspraken met elke aanvrager goed vastgelegd moeten worden. Belangrijk daarbij is dat de gemaakte afspraken eerst moeten worden vastgelegd voordat de bestemming gewijzigd wordt en dat gecheckt moet worden of de gemaakte afspraken ook daadwerkelijk worden nagekomen. Publiekrechtelijk zal moeten worden geregeld wat publiekrechtelijk kan. Privaatrechtelijk wat privaatrechtelijk moet. Voorwaarde is wel dat de toetsing en onderbouwing van geval tot geval goed uitgevoerd, vastgelegd en zeker ook consequent gehandhaafd wordt. Goede handhaving is noodzakelijk omdat gedoogsituaties kunnen leiden tot het noodgedwongen legaliseren daarvan of tot schadeclaims bij terugdraaien.
4. *Handhaving, monitoring en evaluatie.* Gemeenten monitoren binnengekomen en in behandeling zijnde VAB-aanvragen, nieuwe bestemmingen en gecompenseerde ruimtelijke kwaliteit in een digitaal bestand. Tevens kan m.b.v. die informatie na verloop van tijd evaluatie van het beleid plaatsvinden.

7.2 Handreikingen

1. *Doorwerking in beleidsdocumenten en visies.* Het beleid kan doorwerking vinden in andere regionale en gemeentelijke beleidsplannen en –visies die betrekking hebben op het buitengebied in het algemeen of bepaalde functies in het bijzonder. Hierbij valt te denken aan het Landschapsontwikkelingsplan, woonvisie, bedrijvigheidplannen, welstandnota, beeldkwaliteitsplan. De toetsingsregels zullen enerzijds voldoende flexibel moeten zijn om hergebruik redelijkerwijs mogelijk te maken, maar anderzijds voldoende strikt om de gewenste landelijke uitstraling van VAB te behouden.
2. *Bestemmingsplan buitengebied.* Om als gemeente op een adequate wijze om te gaan met aanvragen die betrekking hebben op VAB, is het aanbevelingswaardig om het VAB-beleid door te vertalen naar het bestemmingsplan buitengebied en andere bestemmingsplannen die betrekking hebben op het landelijke gebied. Het VAB-beleid kan worden vertaald in een goede bestemmingsregeling, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen functies die bij recht zijn toegestaan, functies die door middel van vrijstelling kunnen worden toegelaten en functies waarvoor een wijziging van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Het is aanbevelingswaardig om hierbij een gebiedsdifferentiatie toe te passen, die wordt vastgelegd op de bestemmingsplankaart of een separate ontwikkelingskaart.
3. *Privaatrechtelijke overeenkomst.* In een privaatrechtelijke overeenkomst (met “kettingbeding”, zodat de overeengekomen tegenprestaties ook blijven gelden voor nieuwe eigenaren van de locatie) zijn tegenprestaties af te spreken, zoals het slopen van een deel van de VAB, het aanbrengen van groen of de openstelling van een eigen weggetje, alsmede de termijn van uitvoering van dergelijke voorzieningen. Het is belangrijk deze overeenkomst af te sluiten voordat wordt overgegaan tot de bestemmingswijziging (na het toestaan van de bestemmingswijziging is zo’n overeenkomst niet meer af te dwingen) en om duidelijk aan te geven dat de afgesproken zaken overeenkomstig de voorstellen van de initiatiefnemer zijn.

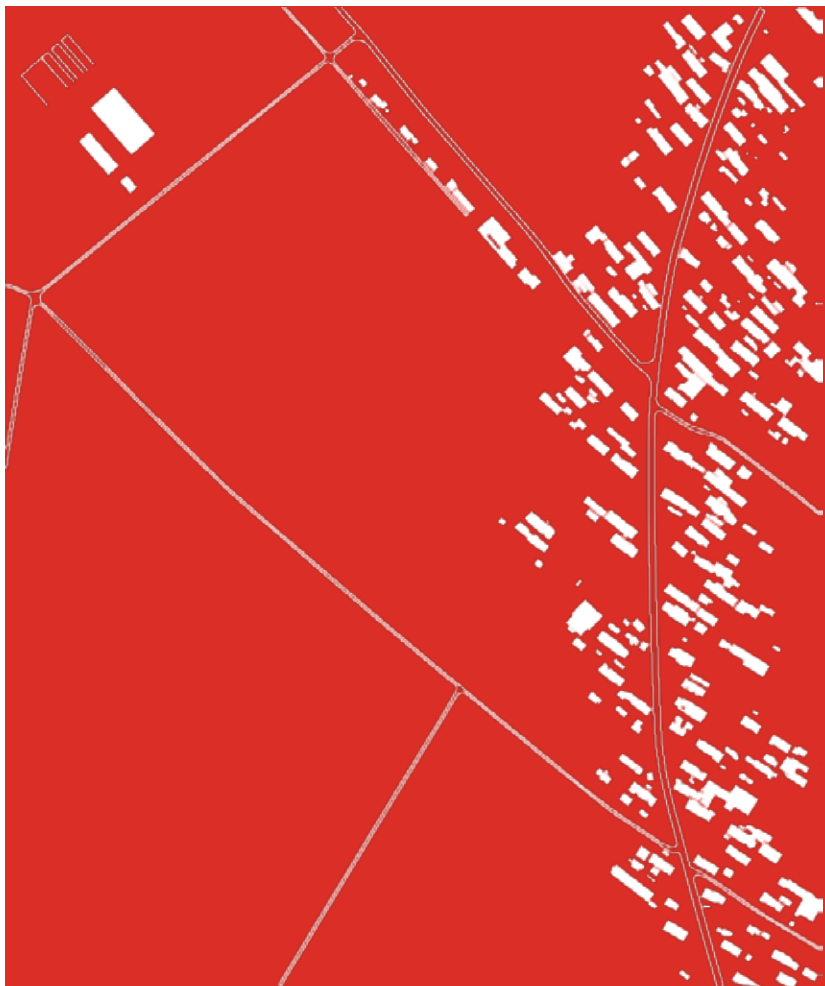
De kans dat iemand zich dan nog met succes kan beroepen op oneigenlijk gebruik van bevoegdheden door de gemeente (die zaken publiekrechtelijk zou moeten regelen) is klein.

Aanvulling gemeente:

Door middel van een privaatrechtelijke overeenkomst kunnen bindende afspraken met de aanvrager worden gemaakt (met name over sloop van overtollige bijgebouwen), voor zover dit niet al publiekrechtelijk is of kan worden geregeld.

4. *Toetsen en besluitvorming.* Allereerst dient per aanvraag volgens het eerder getoonde stroomschema een keuze te worden gemaakt wat onder het gemeentelijk beleidskader VAB en wat eventueel onder de Rood voor Rood regeling valt. Vervolgens kan de gemeente een procedureschema opstellen waarmee per aanvraag kan worden bekeken in hoeverre de aanvraag past binnen het gemeentelijke beleidskader.

6. Inrichtingsschets Hulpensteinweg



M-010-B Inrichting- en beeldkwaliteitsplan nieuw erf
n opdracht van de familie Visscher
Hulpensteinweg, Rouveen
18 juli 2011

Bureau B+O Architecten B.V.

Gasfabriek: Gasgracht 3, 7941 KG Meppel NL

Postbus 264, 7940 AG Meppel NL tel 0522 246625 fax 0522 241355

e-mail info@bureaubeno.nl website www.bureaubeno.nl

Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

**B
+
O**



WIJ GEVEN LIEFDE EN PASSIE IN RUIL VOOR SCHOONHEID EN HERINNERINGEN

Inhoudsopgave

01	inhoudsopgave
02	situatie
03	inleiding
04	foto's huidige locatie en nieuwe locatie
05	vigerend beleid
06	inspiratie
07	landschappelijke inpassing en bebouwing nieuw erf
08	situatie
09	foto's bestaande situatie
12	bestaande en nieuwe morfologie
13	bestaande situatie
14	bestaande situatie + nieuw bebouwingsblok
15	plankaart
16	aanzichten terrein
17	nieuwe situatie
18	typologie woonhuis en werktuigberging
19	typologie veestal en kuilvoerplekken
20	matrix terrein inrichting
21	kopgevels melkstal
22	zijgevels melkstal
23	matrix bebouwing
24	kleurimpressies gevelaanzichten melkstal
27	colofon



inleiding

De voorliggende stedenbouwkundige onderbouwing is opgesteld naar aanleiding van de verplaatsing van het agrarisch bedrijf aan de Oude Rijksweg 394, naar een locatie aan de Hulpensteinweg (ongenummerd) te Rouveen.

Het agrarische bedrijf aan de Oude Rijksweg 394 is een grondgebonden veehouderij met melkvee. De doelstelling van de maatschap is het exploiteren van een modern melkveebedrijf, waaruit een volwaardig ondernemingsinkomen kan worden behaald.

In de huidige situatie zijn in de directe omgeving van het bedrijf diverse burgerwoningen aanwezig, die de (beoogde) bedrijfsgroei belemmeren. Voorts is de huidige huiskavel, behorende bij het bedrijf, slechts 2 hectare groot. Hierdoor moet het vee een grotere afstand afleggen voordat zij de beweiding bereiken (in dit geval moeten zij een smalle openbare weg oversteken). Ook voldoet de aanwezige ligboxenstal niet meer aan de eisen van deze tijd, en wordt deze als te klein beschouwd.

Om de beoogde toekomstige groei van het bedrijf te faciliteren, en het bedrijf te optimaliseren en te moderniseren, wordt het agrarische bedrijf verplaatst naar een nieuwe locatie in het buitengebied van Staphorst.

wordt gezegd dat het omringende landschap een belangrijke rol speelt bij de uitstraling en uitdraging van de karakteristiek van het gebied. De volgende zaken spelen een rol op het gebied van landschap:

- het versterken en verbeteren van de karakteristieke beplantingsstructuur
- het versterken van de recreatieve betekenis;
- het leesbaar maken en houden van de geschiedenis van het landschap.



vigerend beleid

bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied, is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Staphorst (vastgesteld 18 oktober 1994, goedgekeurd 19 mei 1995). Het perceel heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Op grond van deze bestemming, is het niet mogelijk een grondgebonden agrarisch bedrijf op te richten. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om medewerking aan de nieuwe vestiging te verlenen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Staphorst en Belvédère

Staphorst is vanwege de unieke cultuurhistorische betekenis aangewezen als Belvédèregebied. In de nota Belvédère (Min. Van OCW, LNV, VROM en VW; 1999), is het rijksbeleid neergelegd over de relatie tussen cultuurhistorische en ruimtelijke inrichting. De centrale doelstelling van de nota is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt, voor de inrichting van de ruimte in ons land.

Gezien de bijzondere waarden van het gebied Staphorst, dient zorgvuldig met ontwikkelingen te worden omgegaan. Het gaat namelijk niet om 'behoud', maar 'behoud door ontwikkeling'.

In het kader van het belvédèreproject is, in opdracht van de gemeente Staphorst en provincie Overijssel en in samenwerking met het Oversticht, een uitwerking gemaakt voor de gemeente Staphorst (Bosch Slabbers; Staphorst een eigen wereld; oktober 2004).

Karakteristieken voor het Staphorster landschap zijn de elzensingels. In de huidige situatie zijn delen van het landschap veel opener van karakter, veelal door de ruilverkaveling/landinrichting. Het plangebied valt zelf niet binnen het gebied van de Streek, dat is meegenomen in deze nota. Echter, het plangebied ligt wel in de directe omgeving van de Streek. Hieronder





huidige situatie

Op dit moment is de beoogde locatie agrarisch gebied. In de loop der jaren zijn in het gebied veel singels en bomenrijen verloren gegaan. Aan de Hulpensteinweg ligt al wel wat opslag. Naast het beoogde perceel staat een mestbassin. Dit bassin is met een aarden wal omringd. Het nieuwe erf wordt aan de zuidwestzijde van het mestbassin geplaatst. Hierdoor ontstaat richting het westen, een zichtlijn langs het nieuwe erf. Het erf wordt ontsloten vanaf de Hulpensteinweg.

landschappelijke inpassing nieuwe erf

algemene inrichting van het plangebied:

- het bedrijf komt zo dicht mogelijk nabij het bestaande boerenbedrijf aan de Hulpsteinweg te liggen, zodat de zichtlijnen worden behouden;
- ontsluiting van het erf aan de zuidzijde, waarbij getracht wordt alle bestaande bomen langs de weg zoveel mogelijk te handhaven;
- een rechthoekig perceel, waarbij de woning dicht op de weg staat en de stallen en schuren in het verlengde, of naast de woning worden gepositioneerd;
- inpassing van het erf middels singelbeplanting met een haag, en een groep fruitbomen op het voorerf;
- bij het inrichten van het erf wordt daarnaast aandacht besteedt, aan het realiseren van een logistiek verantwoord en veilig erf. Het wonen wordt afgescheiden van het werk door groene scheidingen. Hierdoor moet worden voorkomen dat spelende kinderen tussen het vee en de machines terecht komen. Daarnaast is rekening gehouden met het realiseren van voldoende ruimte voor het draaien en keren van bijvoorbeeld melkwagens, maar ook het bij een boerderij behorende wagenpark. Dit is niet alleen functioneel maar ook veilig. Het steken met grote wagens kan onveilige situaties opleveren. De koeien leggen een korte afstand af naar de weide. Ook dit draagt bij aan de veiligheid en, net zo belangrijk, ook aan de hygiëne. Het erf blijft op deze manier zo schoon mogelijk.

Specifieke inrichting van het plangebied:

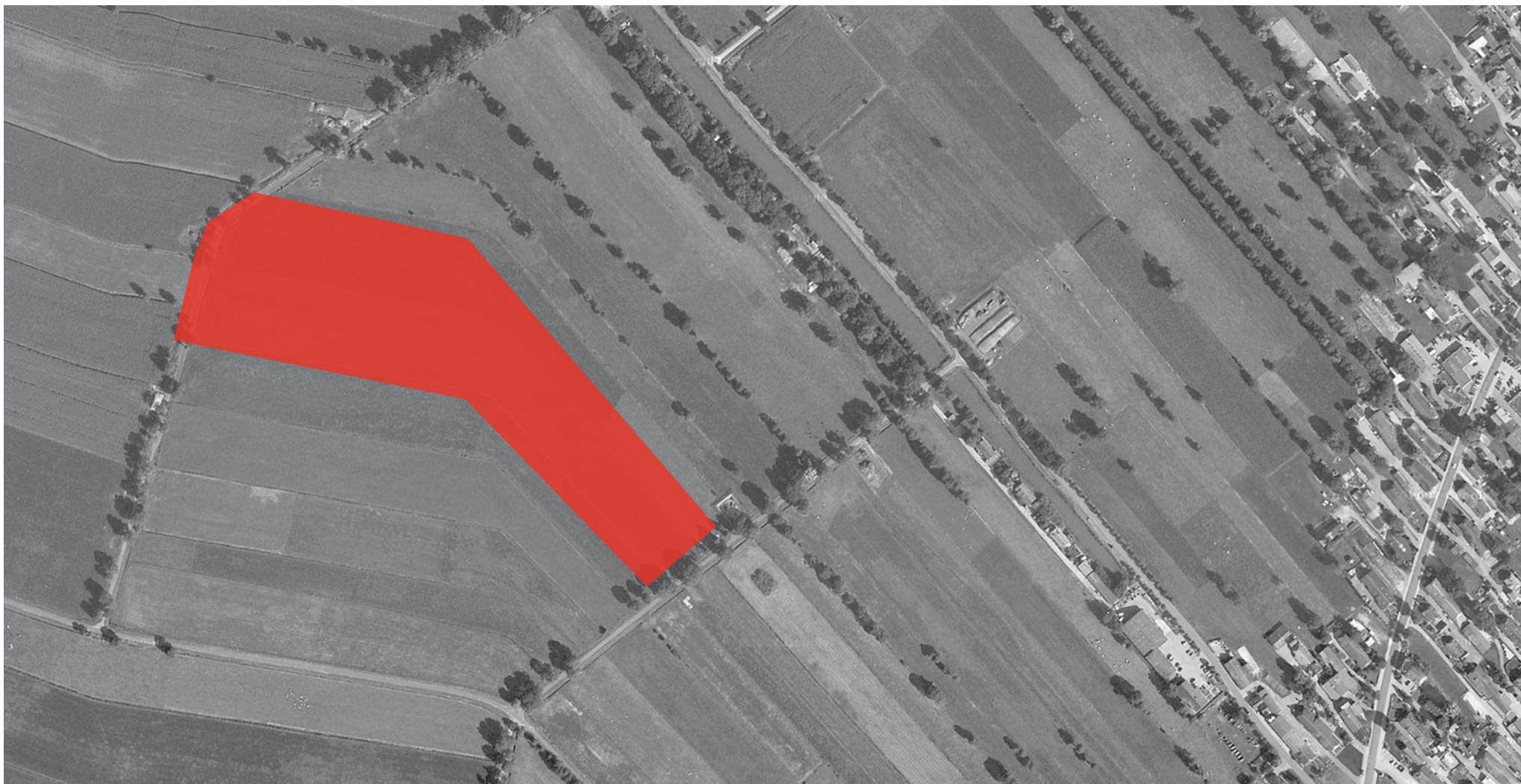
- Op de westelijke perceelsgrens is reeds een brede houtsingel met voornamelijk elzen aangelegd. Aan de oostelijke perceelsgrens is eveneens een brede houtsingel met voornamelijk elzen aangelegd. Deze houtsingel houdt in de huidige situatie zo'n ruime 100 meter voor de Hulpsteinweg op. Om dit te compenseren wordt er naast de woning en voor de melkstal een boomgaard met fruitbomen geplant.
- De bovengenoemde houtsingels lopen aan de achterzijde door tot aan 't Olde Pad. Zo zijn de kuilvoerplekken en mogelijke verrommeling op erf vanaf de Hulpsteinweg niet zichtbaar.
- Doordat door deze ontwikkeling een nieuw bebouwingsblok van 1.500 m² ontstaat, moet er aandacht worden besteedt aan de realisatie van voldoende waterberging. Dit houdt in dat het oppervlaktewater wordt afgevoerd naar een waterberging op het terrein. Door het aanbrengen van een verlaagd weiland aan de westzijde van de kavel, achter de werktuigenloods en de woning, kan het oppervlaktewater van het perceel verzameld, en geloosd worden op de bestaande sloten.
- De beplanting aan de voorzijde van het erf bestaat uit hagen (haagbeuk), een groep hoogstam fruitbomen, elzen en tevens wordt een parkboom (linde) geplaatst.

bebouwing nieuw erf

De langgerekte opzet van de bebouwing, in repetitie achter elkaar, is karakteristiek voor de erven langs de Streek. Door de schuine oriëntatie op de weg, verspringt de bebouwing in lengterichting ten opzichte van elkaar. Op het nieuwe erf is gekozen dit principe te herhalen. Het woonhuis staat dicht op de Hulpensteinweg en ligt in het tuindeel van het erf. Vanaf deze positie heeft men vanuit de woning goed zicht op de entree van het erf, en over het omringende landschap. De plattegrond van het woonhuis is rechthoekig, waarbij de kopgevel op de weg is gericht. Om een keuze te maken in materialen en kleuren is er een matrix ontwikkeld. In deze matrix is af te lezen welke materialen en kleuren zijn voorgeschreven voor de bebouwing op het erf.

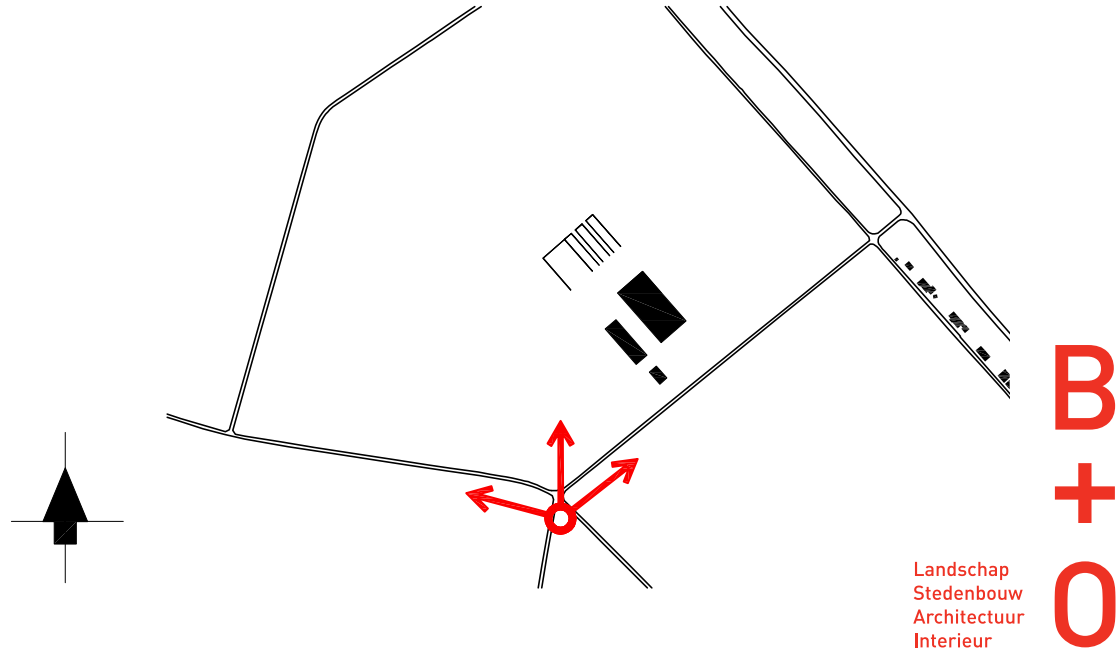
Achter het woonhuis liggen stallen voor jongvee, en is er een schuur voor opslag geplaatst. De nokrichting is eveneens parallel aan de lengterichting van het kavel. Zijdelings van de woning, en parallel aan de werktuigenloods, ligt de stal voor het melkvee. De stal wordt voorzien van een ruim dakoverstek en wordt gemaakt van hoogwaardige materialen. Dit is om, esthetisch gezien, de kwaliteit van het totale erf te verhogen. De materiaal- en kleurkeuze van beide gebouwen, zijn eveneens vanaf de matrix af te lezen. De kuilvoerplaten liggen op het achtererf. Deze kuilvoerplaten zijn weg gewerkt in een talud, die is voorzien van vegetatie. Op deze manier zijn de kuilvoerplaten vanaf 't Olde Pad niet zichtbaar. Door de langwerpige opzet voegt het erf zich ook in de langgerekte opzet van het landschap. De plattegrond van het woonhuis is rechthoekig, waarbij de kopgevel op de weg is gericht.

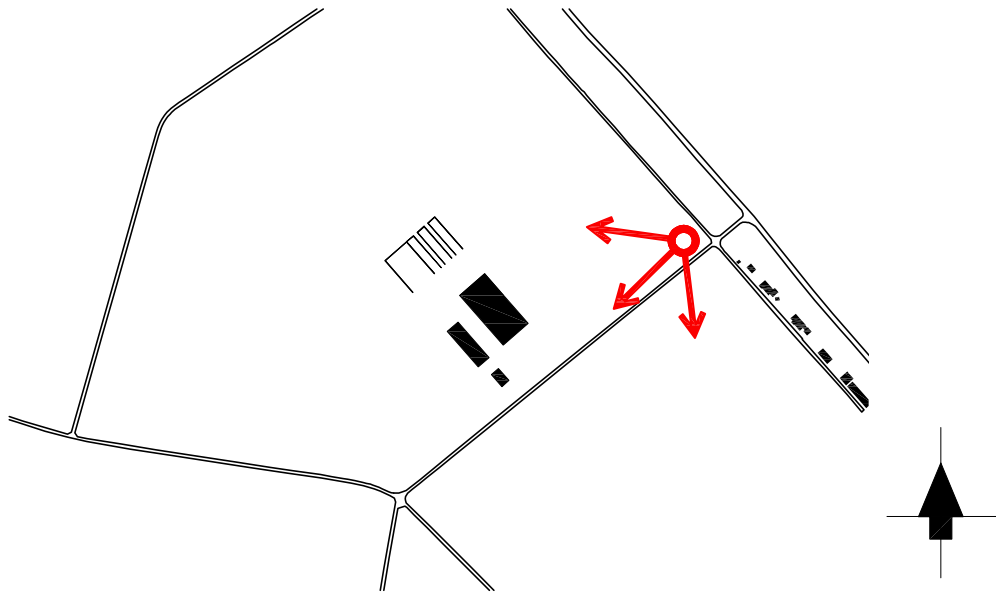
De eindconclusie luidt dat het nieuwe agrarische bouwperceel dusdanig is ingepast, dat het voldoet aan de gestelde eisen van de gemeente en ervenconsulent. Daarbij voldoet het ook aan de bepalingen zoals neergelegd in de diverse beleidsstukken.





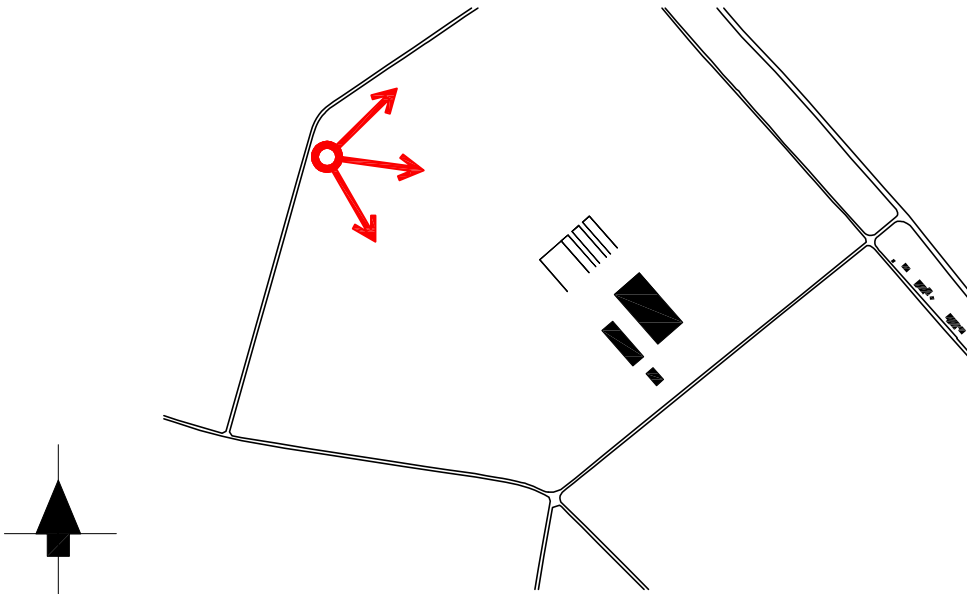
foto's bestaande situatie 09





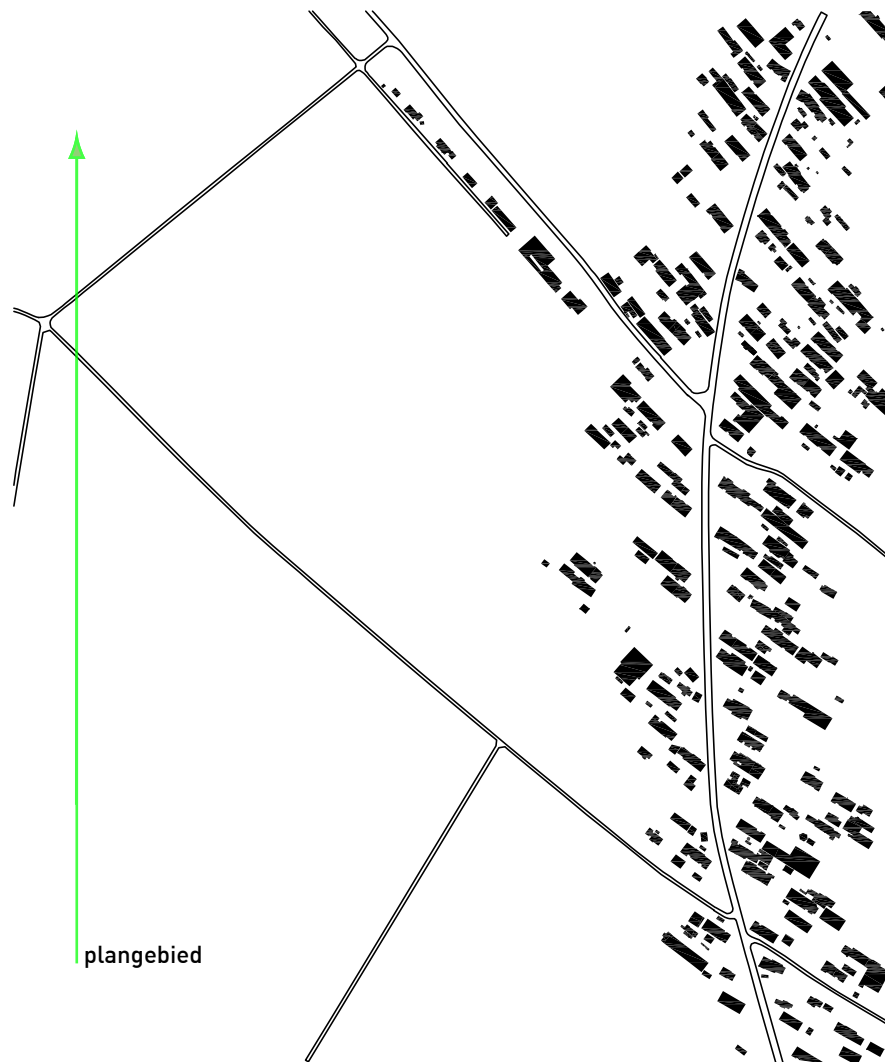


foto's bestaande situatie **11**

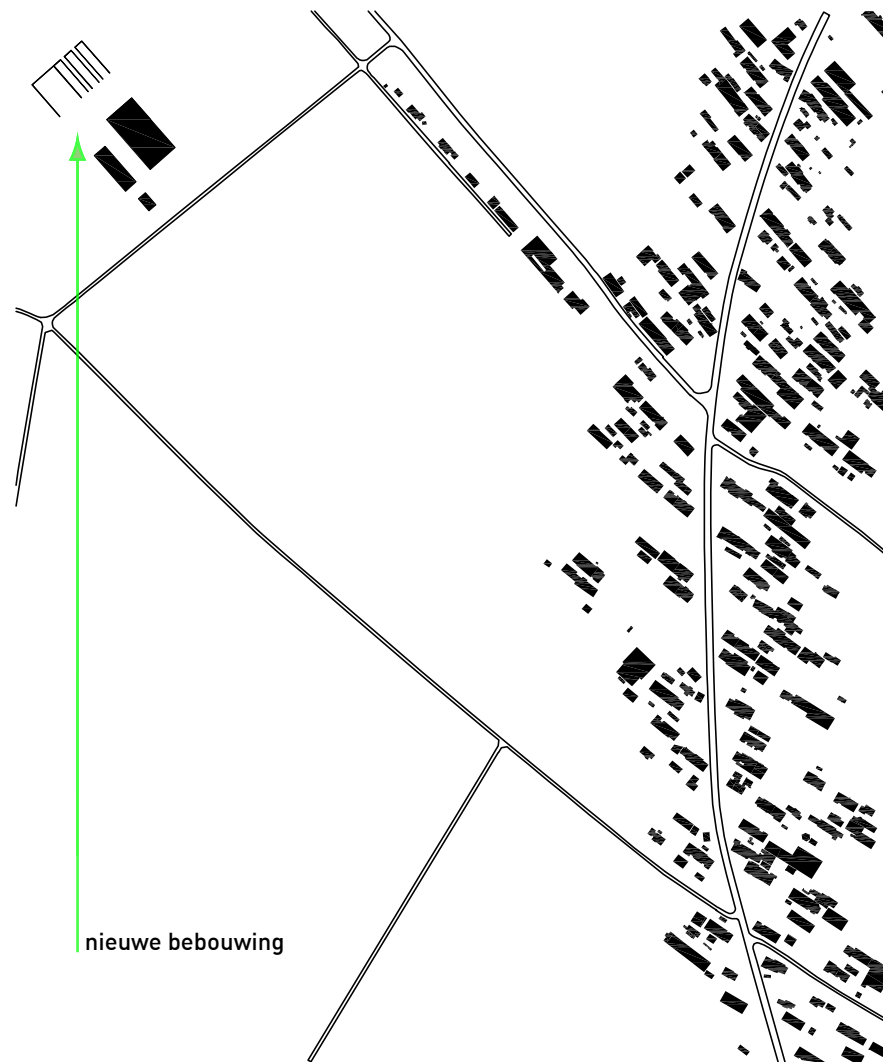


Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

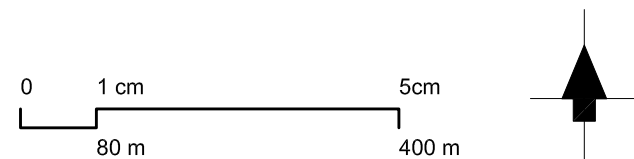
**B
+
O**



bestaande morfologie



nieuwe morfologie

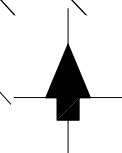




bestaande situatie

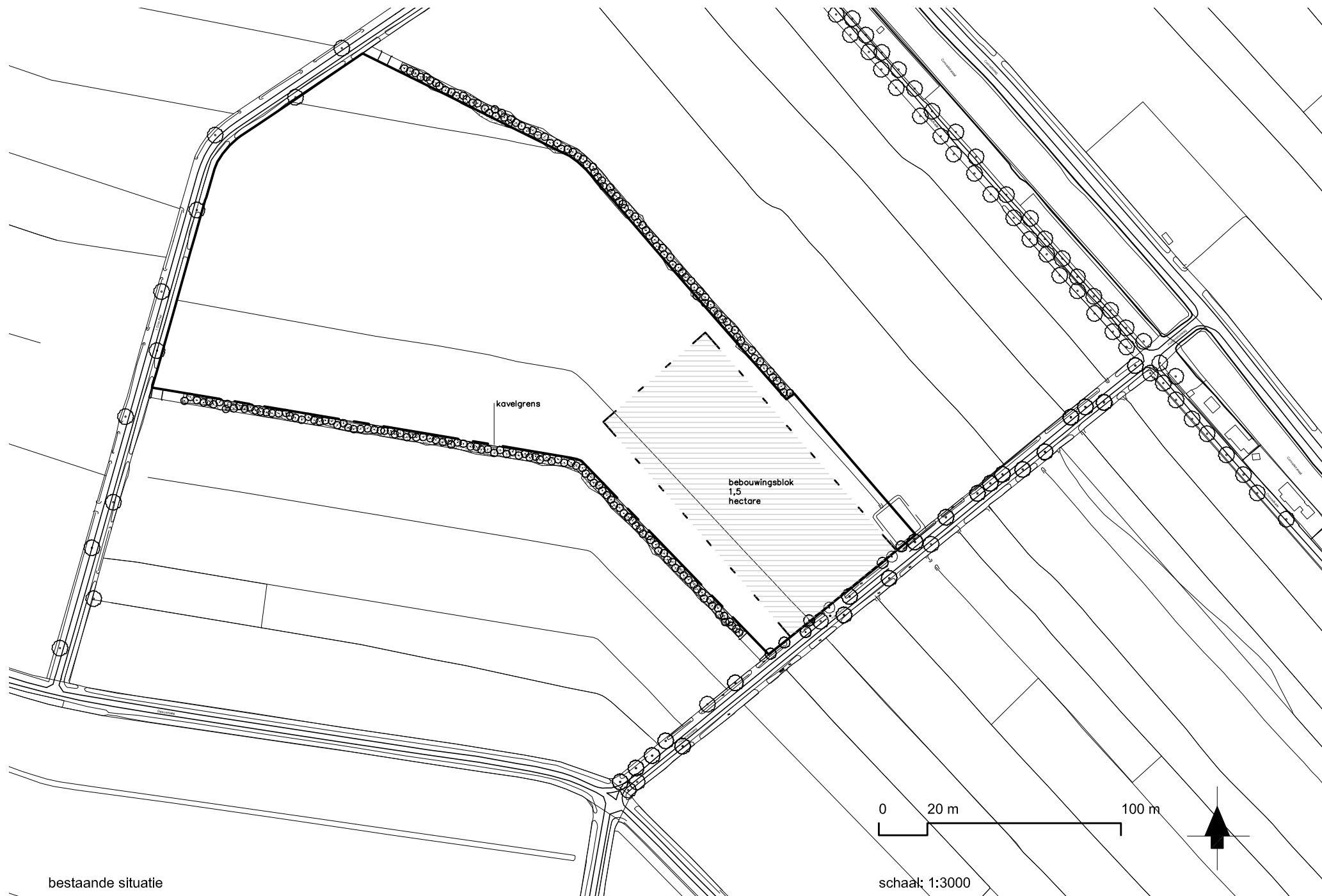
0 20 m 100 m

schaal: 1:3000



Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

B
+
O





- LEGENDA**
- Plangebied
 - Bestemmingen**
 - AW-L Agrarisch met waarden - Landschap
 - WR-A3 Waarde - Archeologie 3
 - Aanduidingen**
 - vrijwaringszone - laagvliegroute
 - vrijwaringszone - straatpad
 - bouwvlak
 - Verklaring**
 - gegevens GBKN

	Gemeente STAPHORST Bestemmingsplan Bultengebied agrarisch bouwperceel Hulpensteinweg te Rouveen Verbeelding	
	datum: 30-07-2010 schaal: 1 : 2000 status: concept projectnr.: 243.15.50.00.00 gezien: ... NL.IMRO.0180.5102009005-C002	BügelHajema Plek voor Landschap BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP Postbus 274, 9400 AG Assen T 0592 316 206 e assen@bugelhajema.nl W www.bugelhajema.nl

Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

B
+
O



Aanzicht rechter zijde

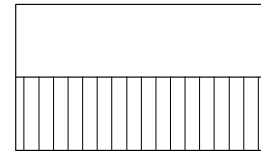
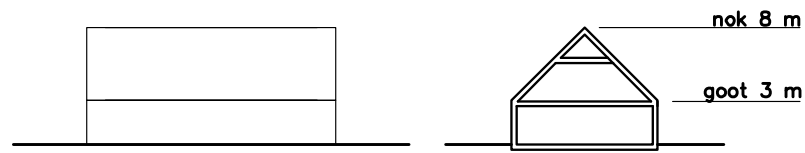


Aanzicht achterzijde

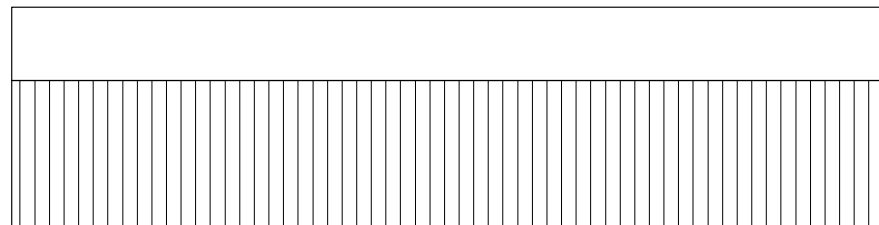
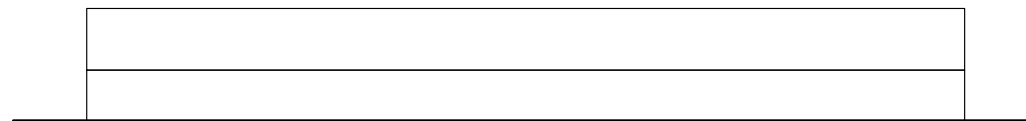


Aanzicht linker zijde

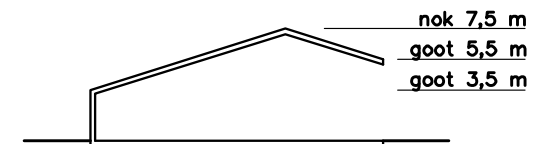


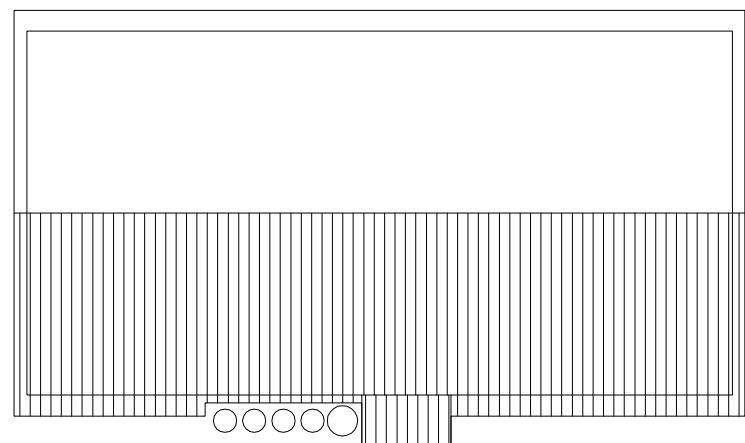


type 1 woonhuis

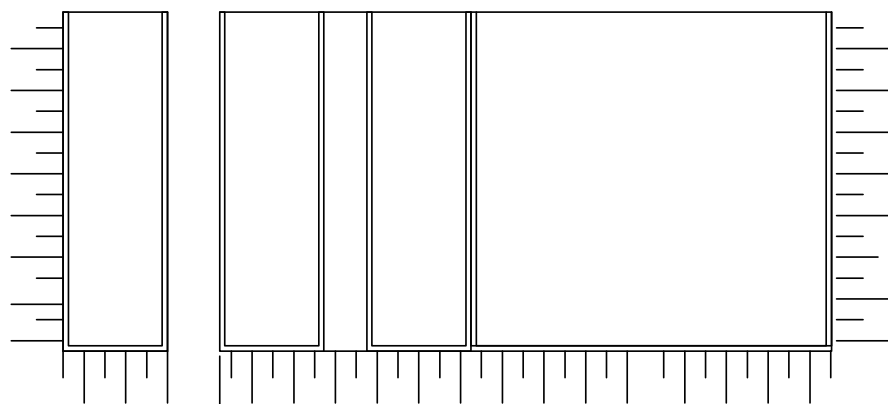
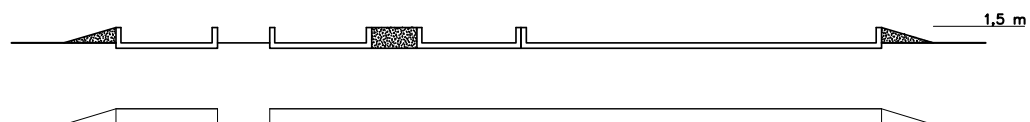


type 2 werktuigberging

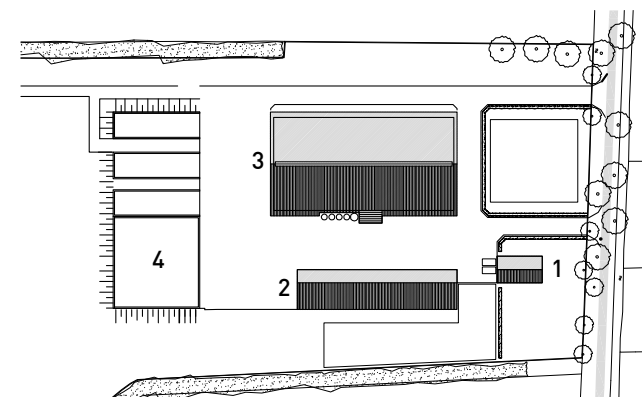




type 3 veestal

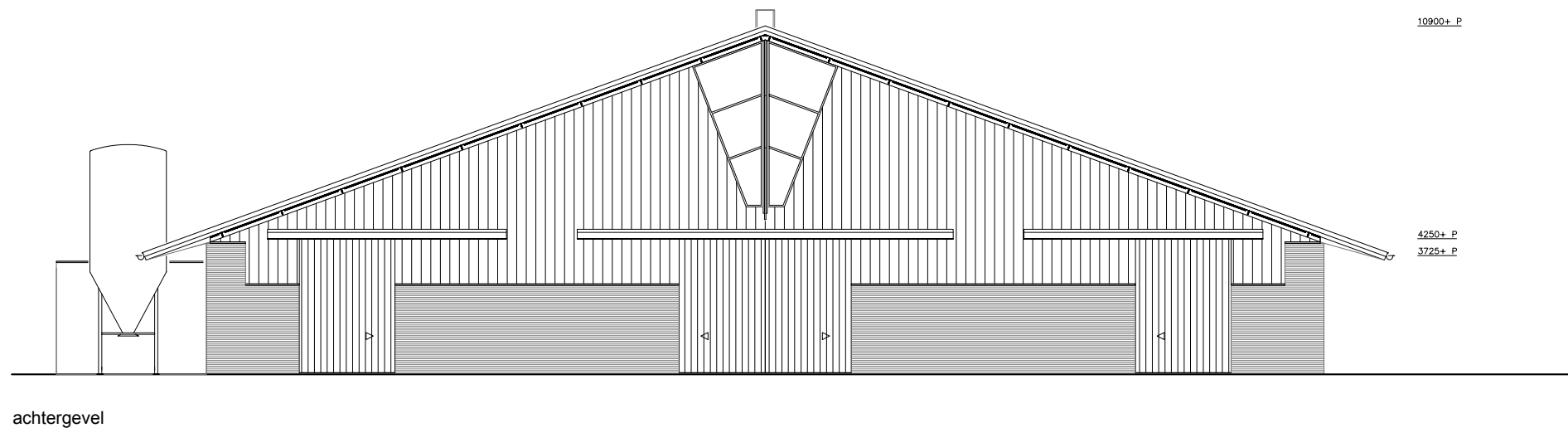
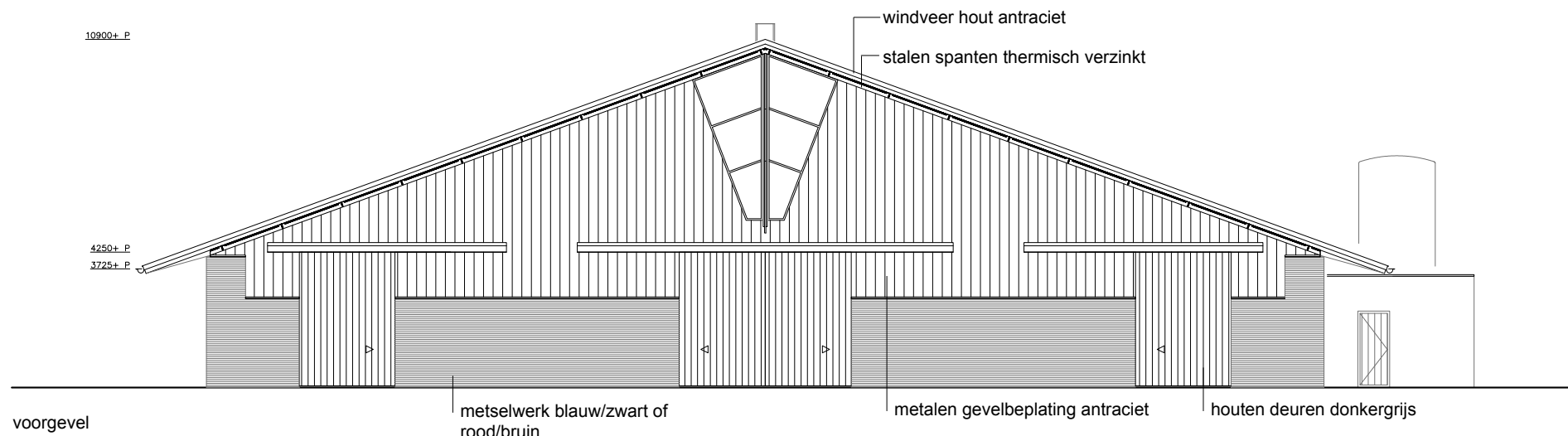


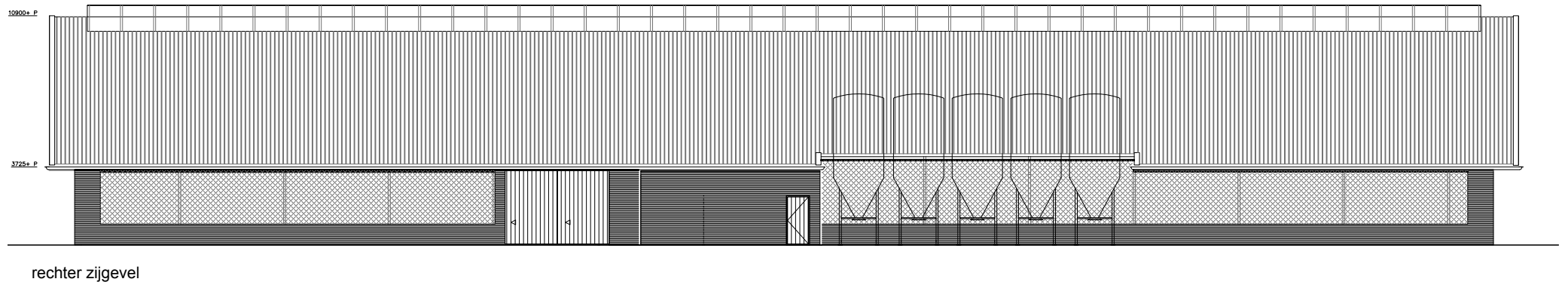
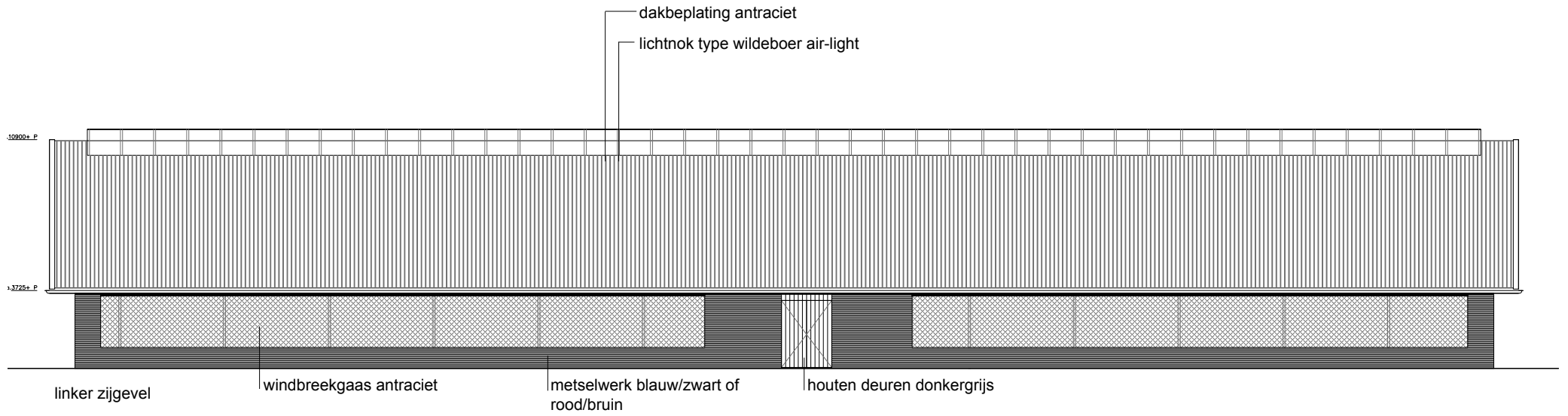
type 4 kuilvoerplekken





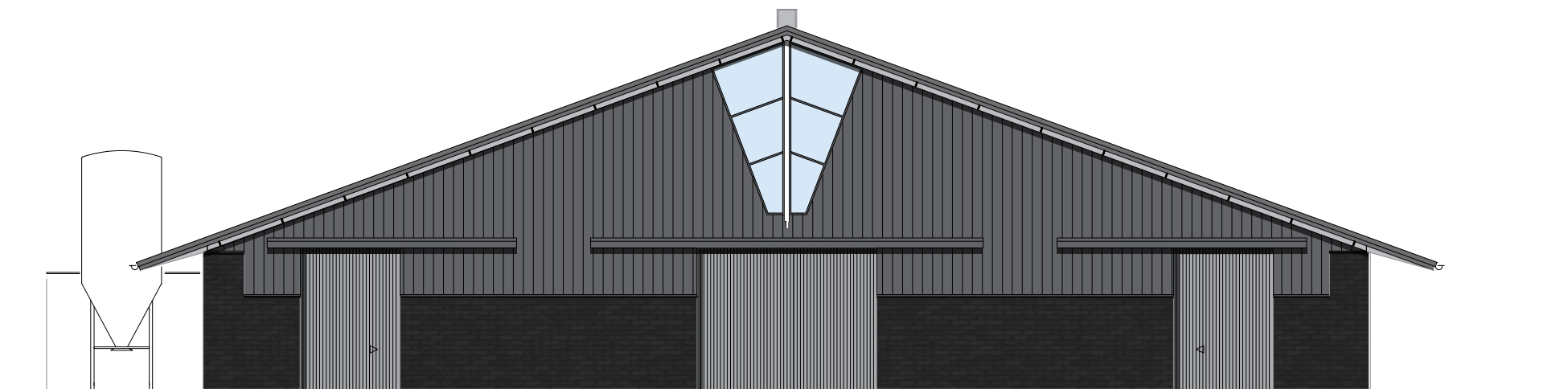
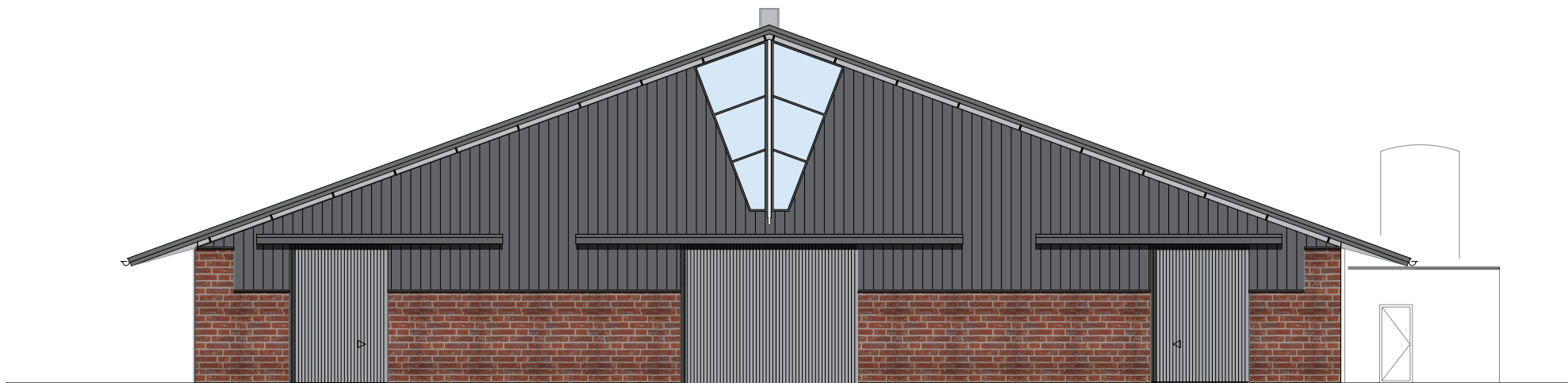
	materiaal	kleur	voortuin	erf
Bestrating	Waaltes of gebakken klinkers	bruin/rood	x	x
	Betonplaat	n.v.t.		
	Grind / split	bruin/grijs	x	x
	Zwerfkeien	grijs/rood		
Beplanting	Grote bomen			
	Inlandse eiken		x	x
Esdoorn	Es			
	Witg			
Middelgrote bomen	Populier			
	Linde		x	x
Struiken	Kastanje			
	Leilinden			
Hagen	Notenboom			
	Berk			
Fruitbomen	Fruitbomen		x	
	Lijsterbes			
Houtsingel	Hulst			
	Witg			
Buxus	Hazelaar			
	Vlier			
Beukenhaag	Vuilboom			
	Gelderse roos			
Grind	Meidoorn			
	Sleedoorn			
Beukenhaag in winter	Veldesdoorn			
	Wilde kardinaalsmuts			
Houtsingel	Hop			
	Meidoorn		x	
Fruitbomen	Beuk		x	x
	Liguster			
Beukenhaag	Veldesdoorn			
	Buxus		x	
Grind	Els		x	x
	Eik		x	x



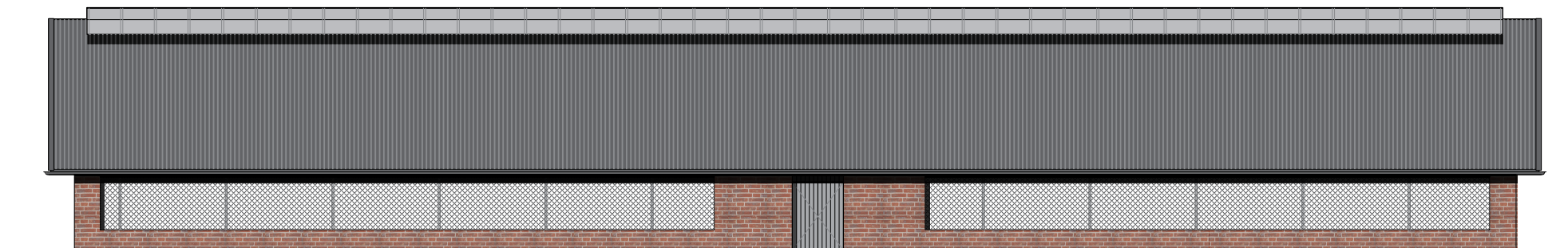




Materiaal / Kleur		Woonhuis	Veestal	Werktuigenberging
Situering				
Haaks		x	x	x
Niet haaks				
Bijgebouw				
Achter het woongedeelte				
Massa's				
Groot		x	x	x
Klein		x	x	x
Wanden				
Baksteen	Rood	x	x	x
	Bruin	x	x	x
	Zwart	x	x	x
	Grijs			
	Geel			
	Wit			
	Anders	x		
Hout	Vergrijzend naturel	x		
	Zwart	x		
	Anders			
Anders	Stucwerk			
	Staalconstructie verzinkt		x	x
	Stalen beplating antraciet		x	x
	Kunststof		x	x
	Glas (reglit)			
	Vezel cementplaat			
Goot zink		x	x	x
Dak				
Riet		x		
Pan	Grijs	x		
	Rood			
Golfplaat Staal	Zwart		x	x
	Rood			
Anders				
Schoorstenen		x		
Schilderwerk				
Deur	Staal		x	x
	Hout	x	x	x
Kozijnen	Staal		x	x
	Hout	x		
Draaiende delen / Schuif				
	Staal		x	x
	Hout	x	x	
Windveren				
	Hout	x	x	x
	Staal		x	x



De werktuigenberging wordt in dezelfde uitstraling uitgevoerd als het esthetische concept van de veestal



linker zijgevel



rechter zijgevel

De werktuigenberging wordt in dezelfde uitstraling uitgevoerd als het esthetische concept van de veestal



WIJ GEVEN LIEFDE EN PASSIE IN RUIL VOOR SCHOONHEID EN HERINNERINGEN

Bureau B+O Architecten B.V.

Arnoud Olie | Architect/Directeur

Femke van Erp | Projectleider

Johan Hofman | Ontwerper

René Westerik | Coördinerend tekenaar

Alies Koree | Tekenaar

Ontwerp in samenwerking met:

Buro Greet Bierema

Greet Bierema | Landschapsarchitect

M-010 Inrichting- en beeldkwaliteitsplan nieuw erf

In opdracht van de familie Visscher

Hulpensteinweg, Rouveen

18 juli 2011

7. Inrichtingsschets Molenhoeksweg



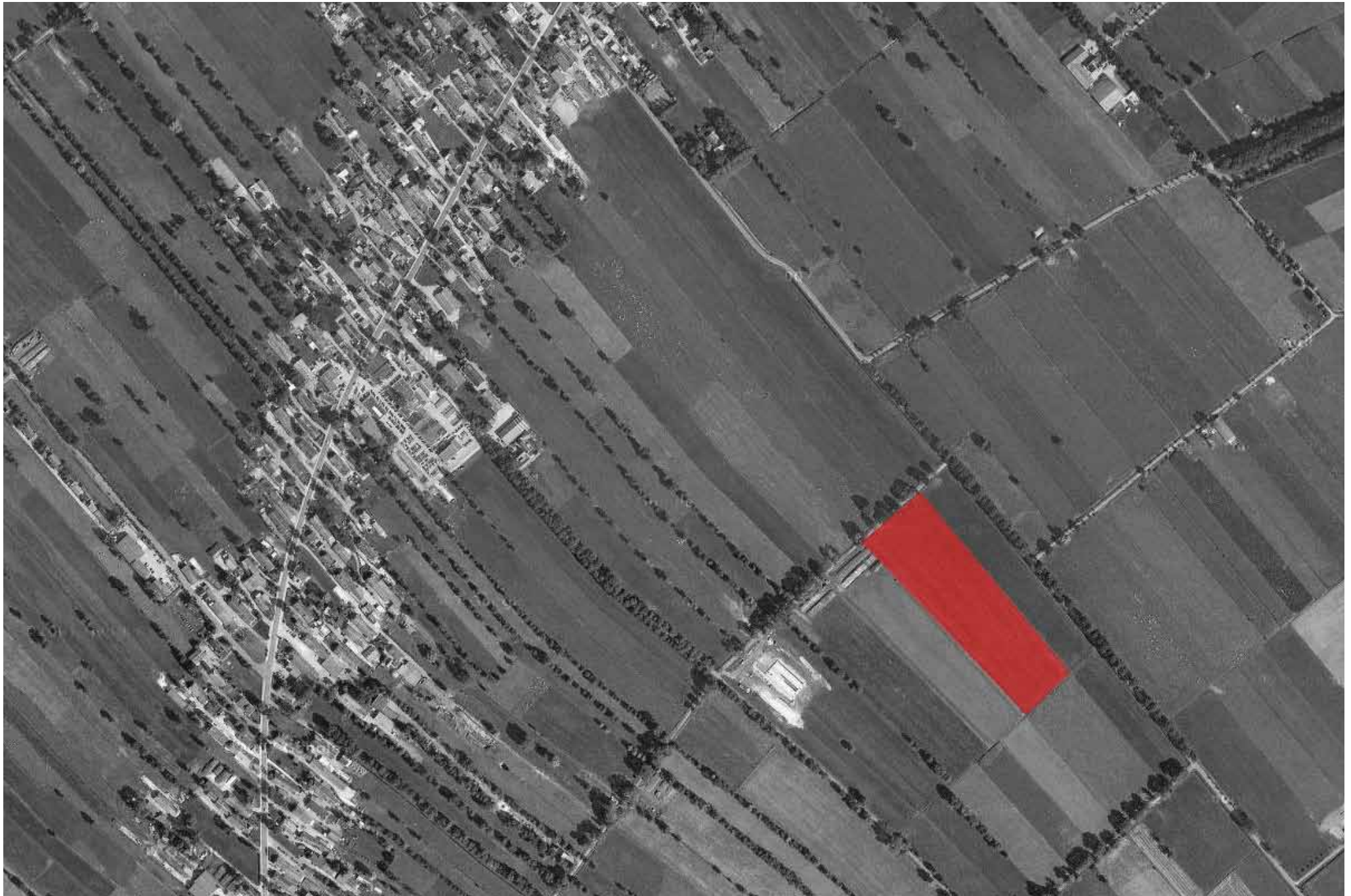
M-009 Inrichting- en beeldkwaliteitsplan nieuw erf
In opdracht van de familie Hulst
Molenhoeksweg-Dekkersweg, Rouveen
datum: 15 juli 2011



WIJ GEVEN LIEFDE EN PASSIE IN RUIL VOOR SCHOONHEID EN HERINNERINGEN

Inhoudsopgave

01	inhoudsopgave
02	situatie
03	inleiding
04	foto huidige situatie
05	vigerend beleid
06	landschappelijke inpassing van het plangebied
07	bebouwing nieuw erf
08	foto's bestaande situatie
10	situatie
11	bestaande en nieuwe morfologie
12	bestaande situatie + nieuw bebouwingsblok (1,5 hectare)
13	plankaart
14	matrix terreininrichting
15	inrichtingsplan nieuw erf
16	aanzichten terrein
17	typologie woonhuis en werktuigberging
18	typologie veestal en kuilvoerplekken
19	kopgevels melkstal
20	zijgevels melkstal
21	kleurimpressie gevelaanzichten melkstal
23	matrix bebouwing
25	colofon



Inleiding

Het voorliggende inrichting- en beeldkwaliteitsplan is opgesteld naar aanleiding van de verplaatsing van het agrarisch bedrijf aan de Oude Rijksweg 217, naar de locatie Molenhoeksweg-Dekkersweg. Het agrarische bedrijf aan de Oude Rijksweg 217 is een grondgebonden veehouderij met melkvee.

Het bedrijf ligt in het lint van Rouveen en heeft op de huidige plaats geen uitbreidingsruimte, vanwege de aanwezige burgerwoningen. De bedrijfsbebouwing is in de huidige situatie te klein, en voldoet onvoldoende aan de eisen en wensen van dierwelzijn en mestopslag.

Om de beoogde toekomstige groei van het bedrijf te faciliteren, en het bedrijf te optimaliseren en te moderniseren, wordt het agrarische bedrijf verplaatst naar een nieuwe locatie in het buitengebied van Staphorst.



Vigerend beleid

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied, is het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Staphorst. Het perceel heeft momenteel de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Op grond van deze bestemming is het niet mogelijk een grondgebonden agrarisch bedrijf op te richten. Een herziening van het bestemmingsplan is nodig om medewerking aan de nieuwe vestiging te verlenen. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet hierin.

Staphorst en Belvédère

Staphorst is vanwege de unieke cultuurhistorische betekenis aangewezen als Belvédèregebied. In de nota Belvédère (Min. Van OCW, LNV, VROM en VW; 1999), is het rijksbeleid beschreven op het gebied van de relatie tussen cultuurhistorische en ruimtelijke inrichting. De centrale doelstelling van de nota is dat de cultuurhistorische identiteit sterker richtinggevend wordt voor de inrichting van de ruimte in ons land.

Gezien de bijzondere waarde van het gebied Staphorst, dient zorgvuldig met ontwikkelingen te worden omgegaan. Het gaat namelijk niet om 'behoud', maar 'behoud door ontwikkeling'. In het kader van het belvédèreproject is, in opdracht van de gemeente Staphorst en provincie Overijssel en in samenwerking met het Oversticht, een uitwerking gemaakt voor de gemeente Staphorst (Bosch Slabbers; Staphorst een eigen wereld; oktober 2004).

Karakteristieken van het Staphorster landschap zijn de elzensingels. In de huidige situatie zijn delen van het landschap veel opener van karakter, veelal door de ruilverkaveling/landinrichting. Het plangebied valt zelf niet binnen het gebied van de Streek, dat is meegenomen in deze nota. Echter, het plangebied ligt wel in de directe omgeving van de Streek. Hierover wordt gezegd dat het omringende landschap een belangrijke rol speelt bij de uitstraling, en uitdraging van de karakteristiek van het gebied.

De volgende zaken spelen een rol op het gebied van landschap:

- het versterken en verbeteren van de karakteristieke beplantingsstructuur
- het versterken van de recreatieve betekenis
- het leesbaar maken en houden van de geschiedenis van het landschap

Landschapsbeleidsplan

Het Landschapsbeleidsplan van de gemeente Staphorst stamt uit 1997, en geeft een analyse van de huidige landschappelijke- en natuurwaarden. Op basis hiervan beschrijft het plan een gemeentelijke visie op behoud en ontwikkeling van deze waarden, die uitmond in een beheervisie en een concreet ontwikkelingsplan met deelprojecten.

Het plangebied ligt op de grens van het houtsingelgebied van de Streek, en het hoge half-open zandontginningslandschap van de Staphorster Esch. Het plangebied heeft de kenmerken van het houtsingelgebied (smalle/langgerekte percelen, elzensingels in één rij op de perceelgrenzen en bewoning in linten).

In dit landschapstype ligt het accent op herstel van het patroon van elzensingels langs

wegen (o.a. Dekkersweg), en op perceelgrenzen bij particulieren. Hierbij wordt ingezet op de aanleg van nieuwe en bredere singels, langs wegen en bermsloten. Daartussen blijft een deel van de smalle singels gehandhaafd in eigendom, beheer en onderhoud van boeren. Hierdoor ontstaat de voor het landschap karakteristieke beslotenheid en richting. Daarnaast is de ontwikkeling van ruige bermen, voor de versterking van de populatie van de Roodborsttapuit, een belangrijk uitgangspunt.

Kadernota Buitengebied

Op 24 juni 2008 is de Kadernota voor het buitengebied van de gemeente Staphorst vastgesteld. In deze nota staan kaders aangegeven, voor het ontwikkelen binnen de beleidsvelden, die in het buitengebied voorkomen.

Een aantal kaders, die betrekking hebben op het onderliggende plan, worden in de hierna volgende punten vermeld:

- Ontwikkelingen in het buitengebied zijn mogelijk, mits rekening wordt gehouden met de karakteristieken van het landschap. Er zal sprake moeten zijn van een landschappelijke inpassing, door aansluiting te zoeken bij de hoofdstructuur van de karakteristieken in de omgeving.
- De gemeente wil de bestaande bedrijven in het buitengebied de ruimte bieden voor intensivering, specialisatie, schaalvergroting en verbreding, gericht op de grondgebonden landbouw. Ook het realiseren van nevenactiviteiten wordt hierbij gerekend.

Het plangebied maakt deel uit van het ontginningslandschap. De kenmerken van dit landschap zijn de hafbeslotenheid, de opstreckende verkaveling en de aanwezigheid van elzensingels. Ten slotte wordt het gebied aangemerkt als een weidegebied (gebied A3, agrarisch gebied, weidegebied met elzensingels).

In de nota wordt benoemd dat nieuwe initiatieven, waaronder vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, in het buitengebied kunnen worden ontwikkeld. In de eerste plaats is ruimte geboden voor bedrijven die zich willen verplaatsen vanuit de Streek naar het buitengebied.

Alleen bestaande, redelijk volwaardig functionerende bedrijven, komen voor uitplaatsing/hervestiging in aanmerking. Belangrijk aandachtspunt bij schaalvergroting is de landschappelijke en ruimtelijke inpassing.

De locatie Molenhoeksweg - Dekkersweg is niet aangewezen als een verder te ontwikkelen agrarisch lint, of een nieuw te ontwikkelen agrarisch lint. In incidentele gevallen biedt de gemeente ook de mogelijkheid om buiten de aangewezen linten tot verplaatsing of hervestiging over te gaan. Dit kan alleen wanneer bedrijven beschikken over minimaal 25 ha aaneengesloten grond. Op grond van dit beleid is, onder voorwaarden, bedrijfsverplaatsing toegestaan. Één van de voorwaarden is dat, alvorens met de bouw van een dienstwoning op de nieuwe locatie wordt begonnen, de bedrijfsgebouwen voor een groot deel moeten zijn gerealiseerd.

Nieuwe locatie

Huidige situatie

Op dit moment is de beoogde locatie agrarisch gebied. In het kader van de ruilverkaveling Rouveen, zijn in het gebied veel nieuwe singels en bomenrijen aangeplant. Recentelijk is aan de Molenhoeksweg een nieuw agrarisch bedrijf gevestigd. Het erf heeft een rechthoekige, bijna vierkante opzet, waarbij de meeste stallen naast de woning zijn gebouwd. Voor de ontsluiting van dit bedrijf is de Molenhoeksweg deels verhard. Het overgrote deel van de weg is echter nog een zandpad.

Landschappelijke inpassing nieuwe erf

Algemene inrichting van het plangebied

- Het bedrijf komt zo dicht mogelijk nabij het bestaande boerenbedrijf aan de Molenhoeksweg te liggen, zodat de zichtlijnen worden behouden;
- Versterking van de kleinschaligheid van het landschap, door de toevoeging van elzensingel-beplanting en laanbeplanting van essen langs de Dekkersweg;
- ontsluiting van het erf aan de noordoostzijde, waarbij het resterende deel van de Molenhoeksweg niet wordt verhard (zandwegen zijn landschappelijk waardevol), tevens kunnen alle bestaande bomen (essen) langs de weg worden gehandhaafd;
- een rechthoekig perceel waarbij de woning dicht op de weg staat, en de stallen en schuren in het verlengde of naast de woning worden gepositioneerd;
- inpassing van het erf middels singelbeplanting, een haag en enkele losse fruitbomen op het voorerf;
- bij het inrichten van het erf is daarnaast aandacht besteed aan het realiseren van een logistiek verantwoord en veilig erf. Het wonen wordt afgescheiden van het werk, door groene scheidingen. Hierdoor moet worden voorkomen dat spelende kinderen tussen het vee en de machines terecht komen. Daarnaast is rekening gehouden met het realiseren van voldoende ruimte voor het draaien en keren van bijvoorbeeld melkwagens, en het bij een boerderij behorende wagenpark. Dit is niet alleen functioneel maar ook veilig, want het steken met een grote wagen kan onveilige situaties opleveren. De koeien hoeven maar een korte afstand af te leggen naar de weide. Ook dit draagt bij aan de veiligheid, maar is ook zeker belangrijk voor de hygiëne. Het erf blijft op deze manier zo schoon mogelijk.

Specifieke inrichting van het plangebied

- Om het zicht, komende vanuit het bebouwingslint en vanaf de Dekkersweg gezien, niet te beperken, wordt ervoor gekozen om tussen het erf en de Dekkersweg een open weide te handhaven. Als gevolg hiervan wordt het erf relatief smal, omdat kortgeleden aan de andere zijde een structurele houtsingel is aangelegd.
- Op de westelijke perceelgrens is reeds een brede houtsingel met voornamelijk elzen aangelegd. De houtsingel loopt in de huidige situatie niet helemaal door tot aan de Molenhoeksweg. Zo is vanuit het woonhuis uitzicht mogelijk, en komt er zonlicht in het huis. Het deel tussen de Molenhoeksweg en de houtsingel wordt dicht gezet met een lage haag.
- Op de oostelijk perceelgrens wordt een nieuwe houtsingel aangebracht. Deze singel begint aan de voorzijde van de kavel, ter plaatse van de Molenhoeksweg. Ter plaatse van de stal is de houtsingel onderbroken, om voldoende ventilatiemogelijkheden voor de stal te creëren. Om deze onderbreking in de singel te compenseren, wordt de stal uitgevoerd in een hoogwaardig materiaal wat normaal gesproken niet gebruikt wordt voor standaard stallen.
- De bovengenoemde houtsingel op de oostelijke perceelgrens loopt verder door dan de achterzijde van het erf. Zo zijn de kuilvoerplekken en mogelijke verrommeling op het erf vanaf de Dekkersweg niet zichtbaar.
- Omdat er door deze ontwikkeling een nieuw bebouwingsblok van 1.500 m² ontstaat, moet er aandacht worden besteedt aan het realiseren van voldoende waterberging. Dit houdt in, dat het oppervlaktewater wordt afgevoerd naar een waterberging op het terrein. Door het aanbrengen van een verlaagd weiland aan de westzijde van de kavel, achter de werktuigenloods en de woning, kan het oppervlaktewater van het perceel verzameld en geloosd worden op de bestaande sloten.
- De beplanting aan de voorzijde van het erf bestaat uit hagen (haagbeuk), hoogstamfruit bomen, en tevens word er een parkboom (linde) geplaatst.

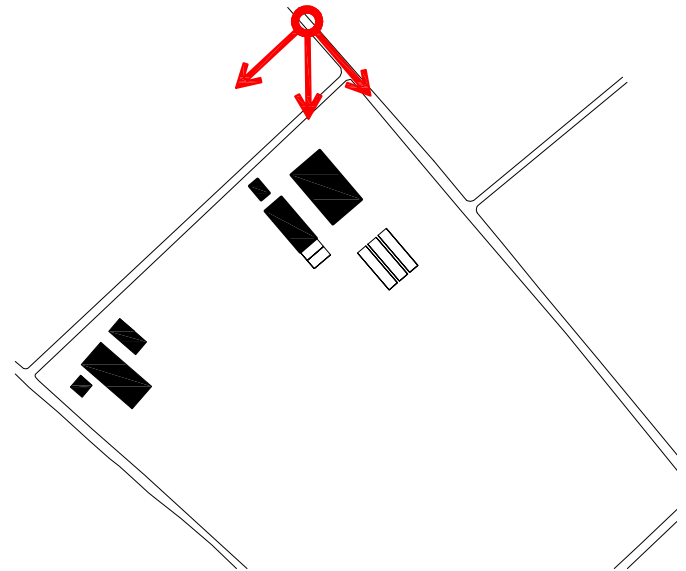
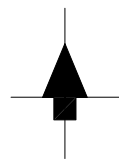
Bebouwing nieuw erf

Karakteristiek voor de erven langs de Streek, is de langgerekte opzet met bebouwing in repetitie achter elkaar. Door de schuine oriëntatie op de weg verspringt de bebouwing in lengterichting ten opzichte van elkaar. Op het nieuwe erf is gekozen dit principe te herhalen.

Het woonhuis staat dicht op de Molenhoeksweg en ligt in het tuindeel van het erf. Vanaf deze positie heeft men vanuit de woning goed zicht op de entree van het erf, en heeft men ruim zicht over het omliggende landschap. De plattegrond van het woonhuis is rechthoekig, waarbij de kopgevel op de weg is gericht. Om een keuze te maken in materialen en kleuren is er een matrix ontwikkeld. In deze matrix is af te lezen welke materialen en kleuren mogelijk zijn voor de bebouwing op het erf.

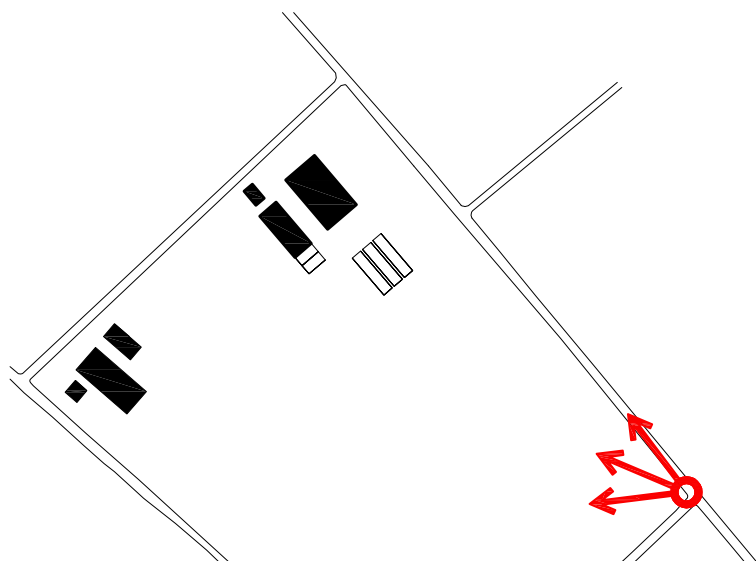
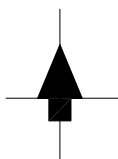
Achter het woonhuis liggen de stallen voor jongvee, en is er plaats voor een werktuigenloods. De nokrichting is eveneens parallel aan de lengterichting van de kavel. Zijdelings van de woning, en parallel aan de werktuigenloods, ligt de stal voor het melkvee. Deze stal, die uiteindelijk plaats biedt aan 140 stuks melkvee, is ten opzichte van de werktuigenloods iets naar voren gerooid, om verspringingen in de bouwmassa's mogelijk te maken. De stal wordt voorzien van een ruim dakoverstek en van hoogwaardige materialen. Dit om, esthetische gezien, de kwaliteit van het totale erf te verhogen. De materiaal en kleurkeuze van beide gebouwen zijn eveneens van de matrix af te lezen. Achter de stal, op het achtererf, bevinden zich de kuilvoerplaten. Deze kuilvoerplaten zijn weggewerkt in een talud, die is voorzien van groen. Op deze manier zijn de kuilvoerplaten vanaf Dekkersweg niet zichtbaar. Door de langwerpige opzet van de bebouwing van het erf, voegt het erf zich ook in de langgerekte opzet van het landschap.

De eindconclusie luidt dat het nieuwe agrarische bouwperceel dusdanig is ingepast, dat het voldoet aan de gestelde eisen van de gemeente en ervenconsulent. Daarbij voldoet het ook aan de bepalingen zoals neergelegd in de diverse beleidsstukken.





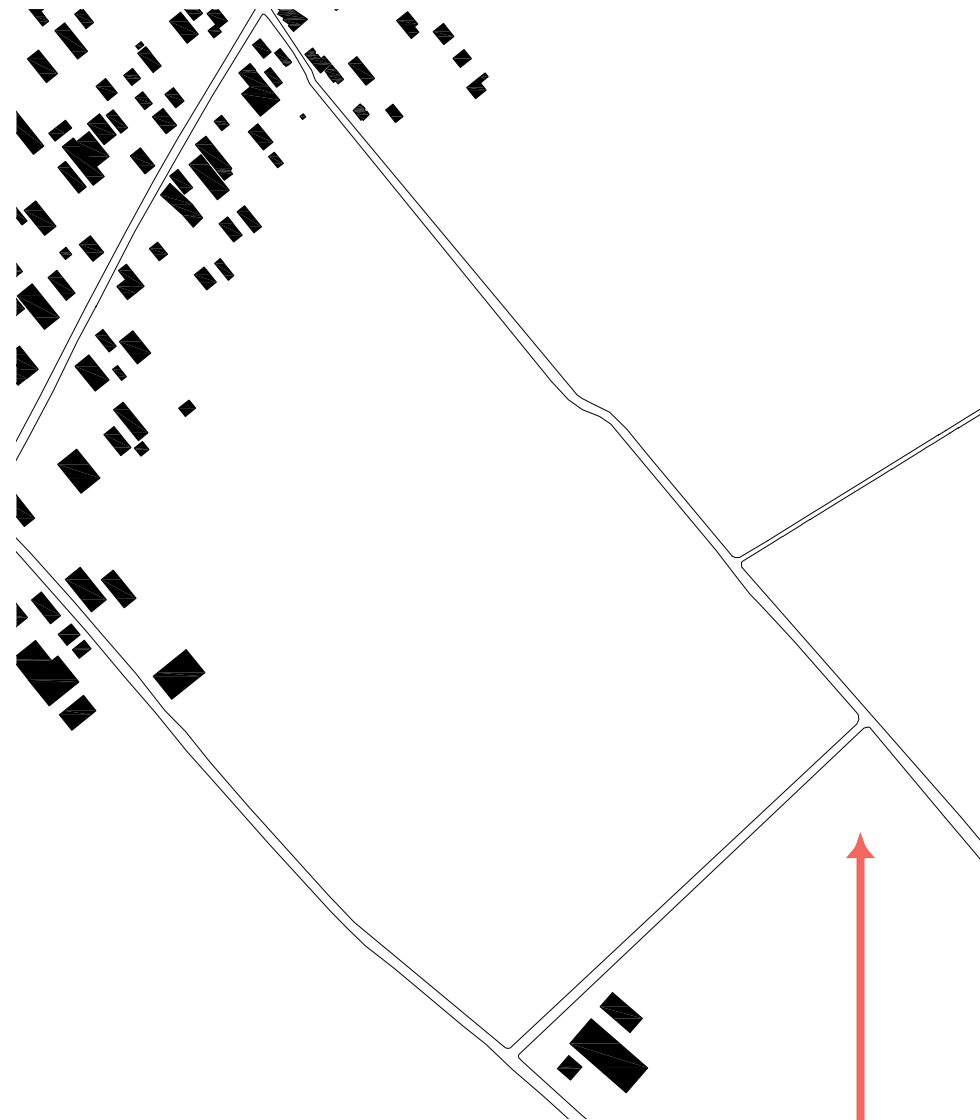
foto's bestaande situatie 9



Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

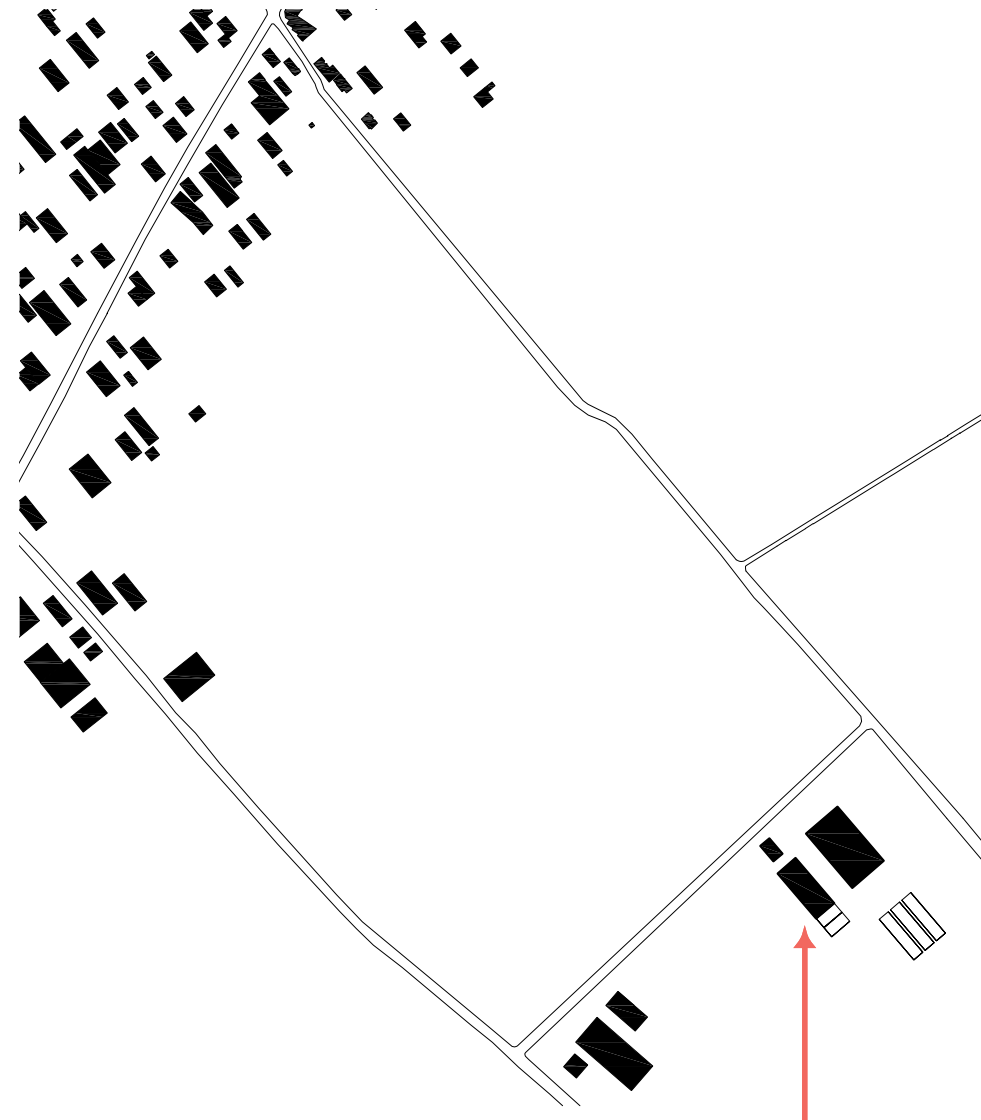
**B
+
O**





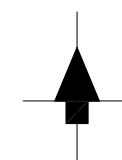
bestaande morfologie

plangebied



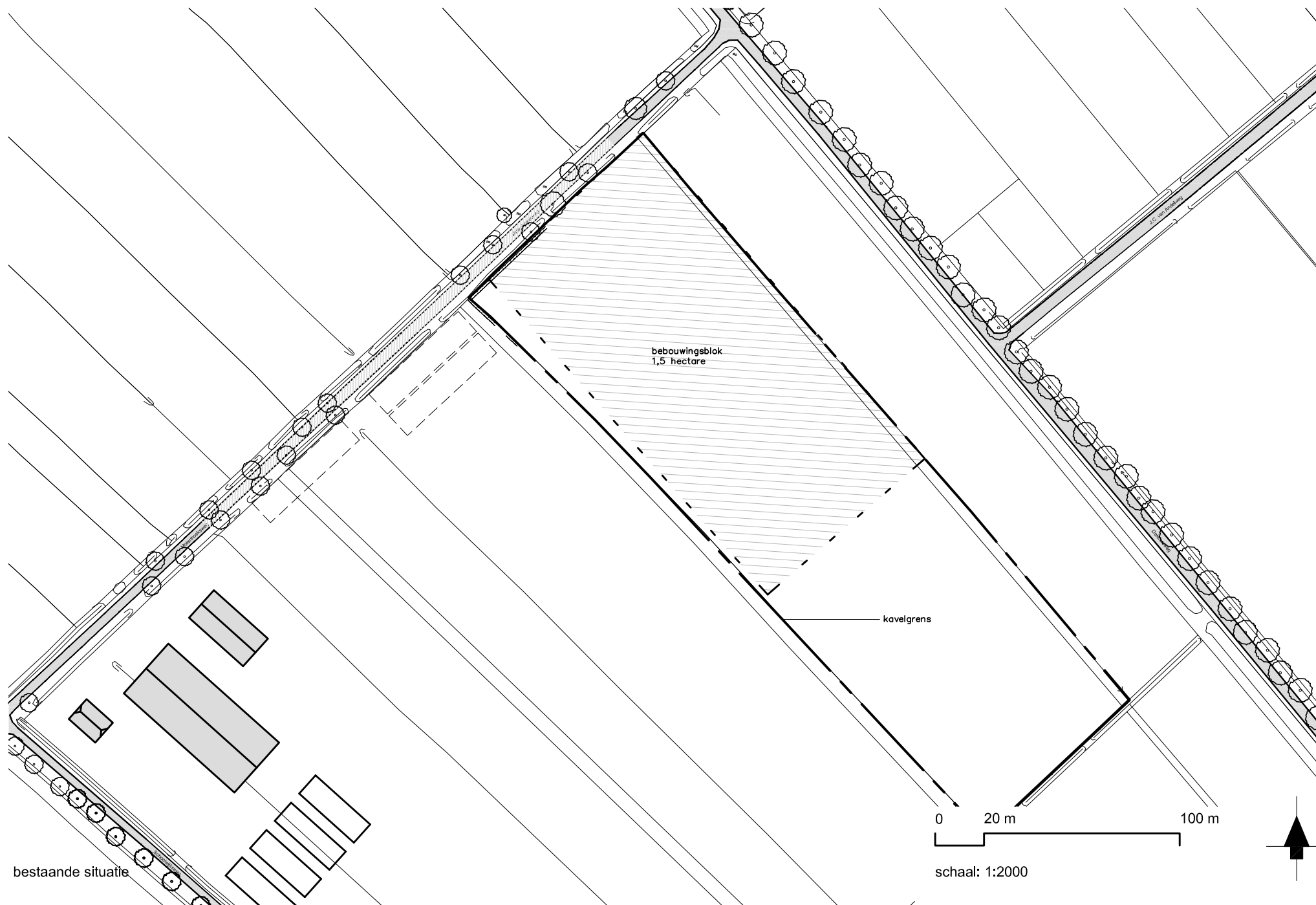
nieuwe morfologie

nieuwe bebouwing



Landschap
Stedenbouw
Architectuur
Interieur

B
+
O



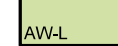


LEGENDA



Plangebied

Bestemmingen



Agrarisch met waarden - Landschap

Aanduidingen



bouwvlak

Verklaring



gegevens GBKN



Gemeente STAPHORST

Bestemmingsplan Buitengebied agrarisch bouwperceel

Molenhoeksweg-Dekkersweg te Rouveen

Verbeelding

datum: 30-07-2010
 schaal: 1 : 2000
 status: concept
 projectnr.: 243.16.01.23.00
 gezten: ...
 NL.IMRO.5102009006-C002



BügelHajema
 Plek voor ideeën

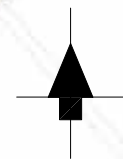
BügelHajema Adviseurs bv, Bureau voor Ruimtelijke Ordening en Milieu BNSP
 Postbus 274, 9400 AG Assen T 0592 316 206 E assen@bugelhajema.nl
 W www.bugelhajema.nl

Landschap
 Stedenbouw
 Architectuur
 Interieur

**B
+
O**



	Waaltes of gebakken klinkers	bruin/rood	x	x
	Betonplaat	n.v.t.		
	Grind / split	bruin/grijs	x	x
	Zwerfkeien	grijs/rood		
Beplanting				
Grote bomen	Inlandse eiken		x	x
	Es			
Esdoorn	Witg			
	Populier			
	Linde		x	x
	Kastanje			
	Leilinden			
	Notenboom			
	Berk			
Middelgrote bomen	Fruitbomen		x	
	Lijsterbes			
Struiken	Hulst			
	Witg			
	Hazelaar			
	Vlier			
	Vuilboom			
	Gelderse roos			
	Meidoorn			
	Sleedoorn			
	Veldesdoorn			
	Wilde kardinaalsmuts			
	Hop			
Hagen	Meidoorn		x	
	Beuk		x	x
	Liguster			
	Veldesdoorn			
	Buxus		x	
Houtsingel	Els		x	x
	Eik		x	x





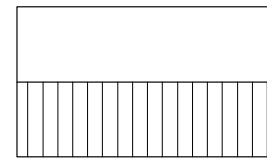
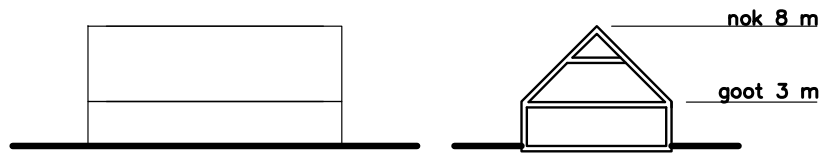
aanzicht rechterzijde



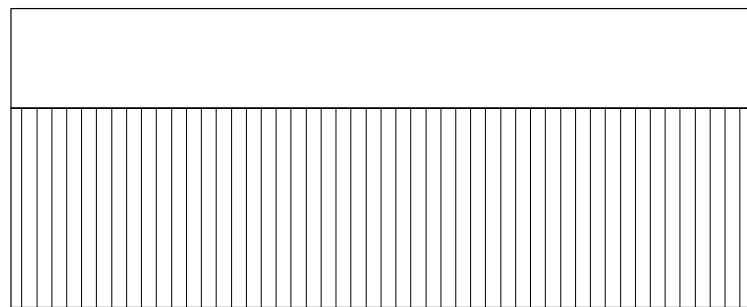
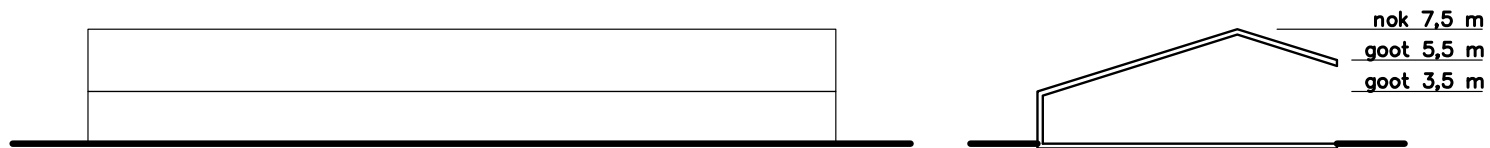
Aanzicht achterzijde



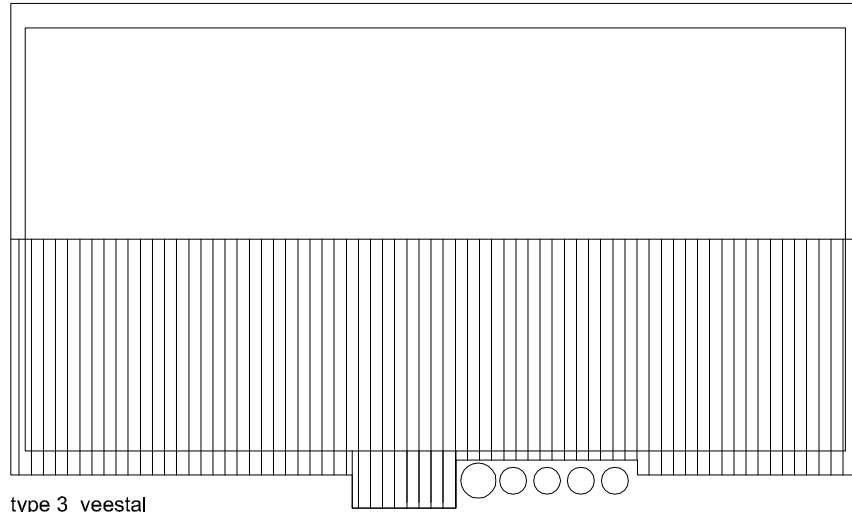
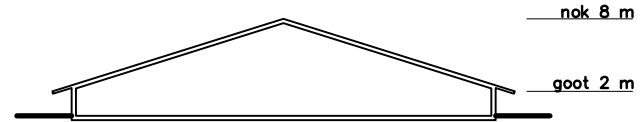
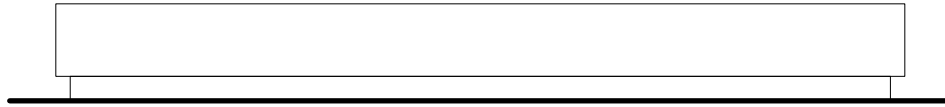
aanzicht linkerzijde



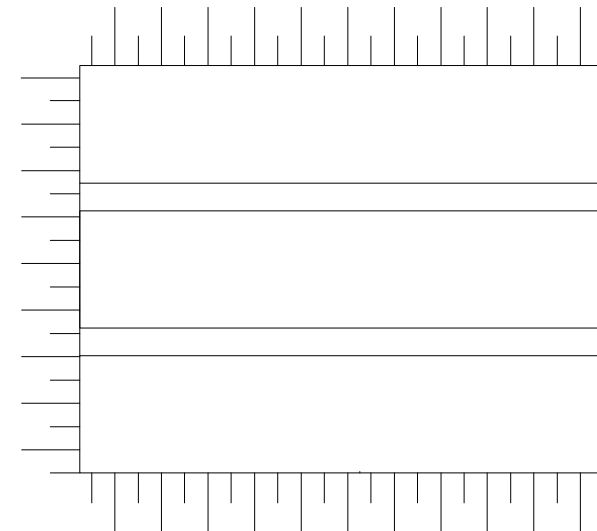
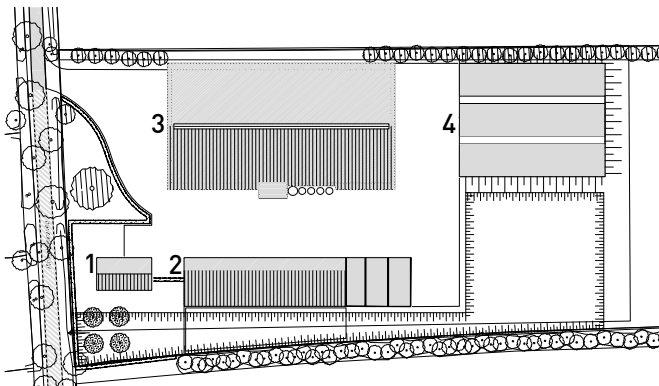
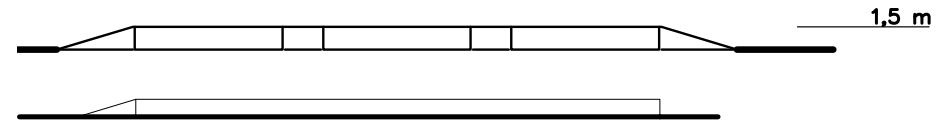
type 1 woonhuis



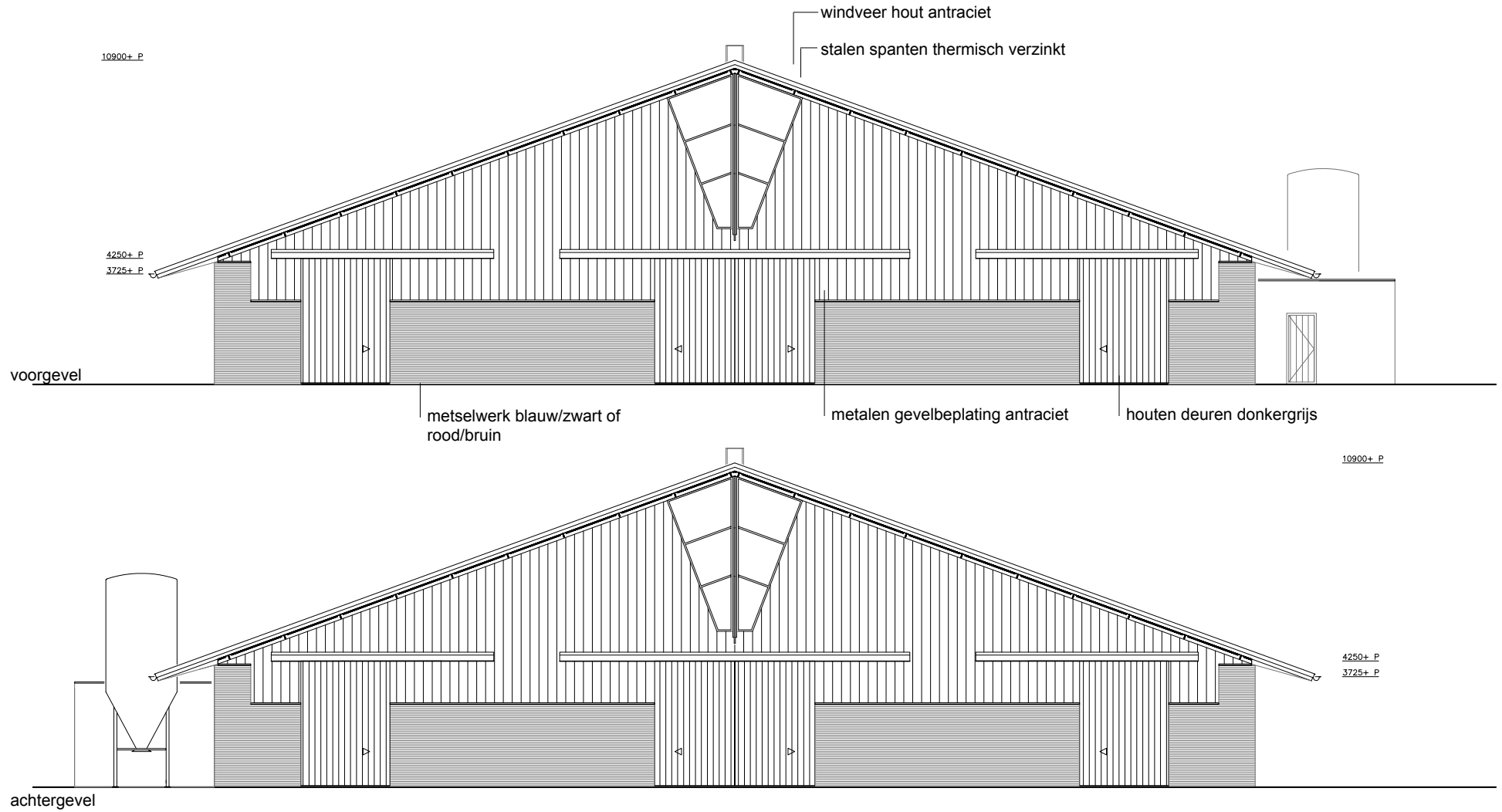
type 2 werktuigenberging

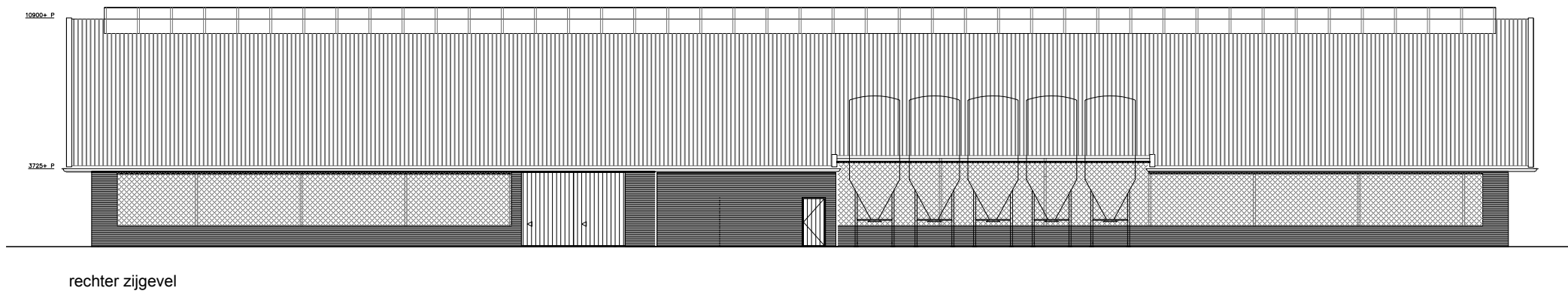
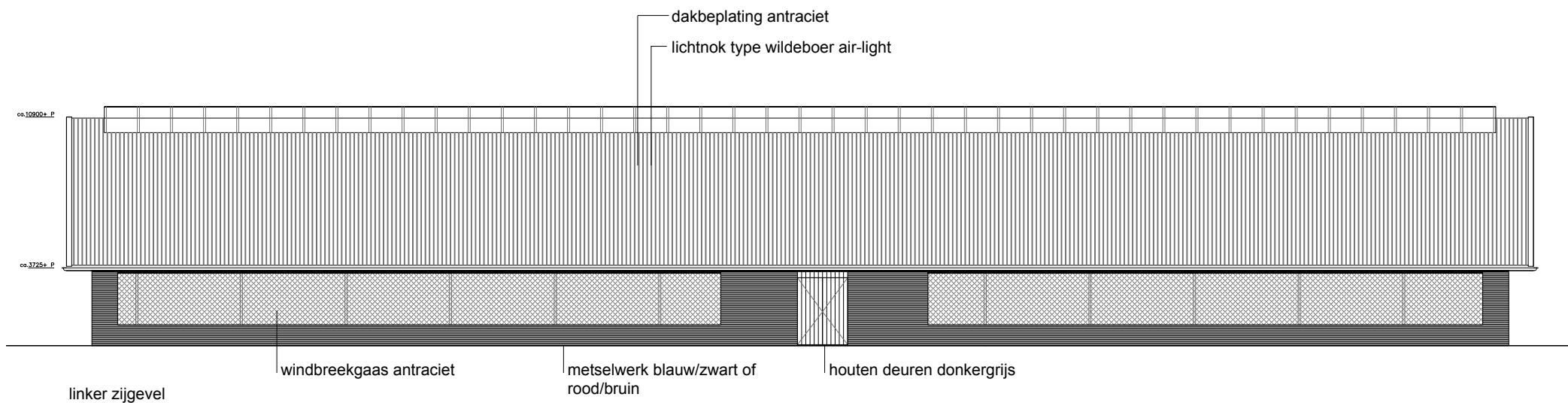


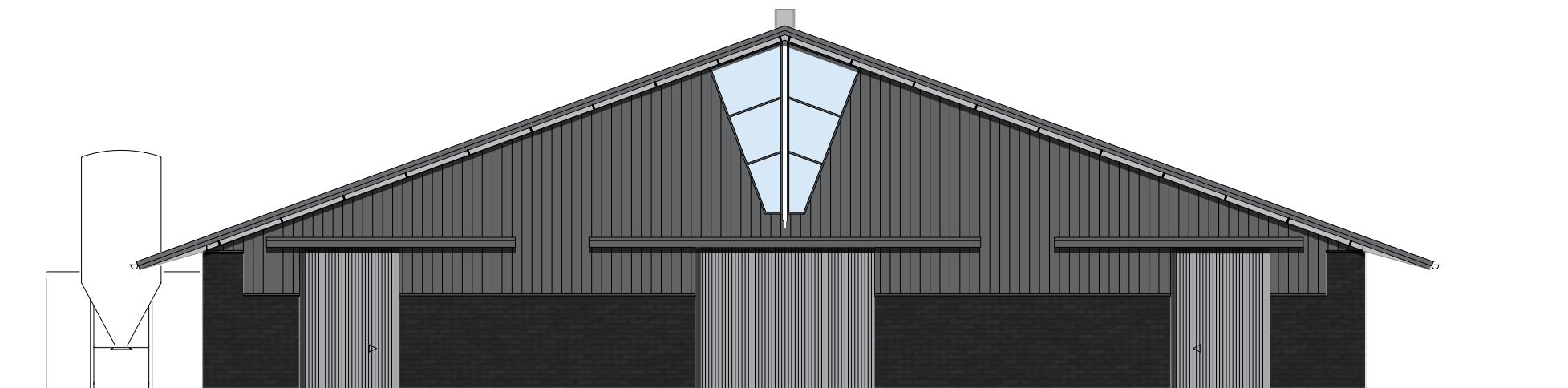
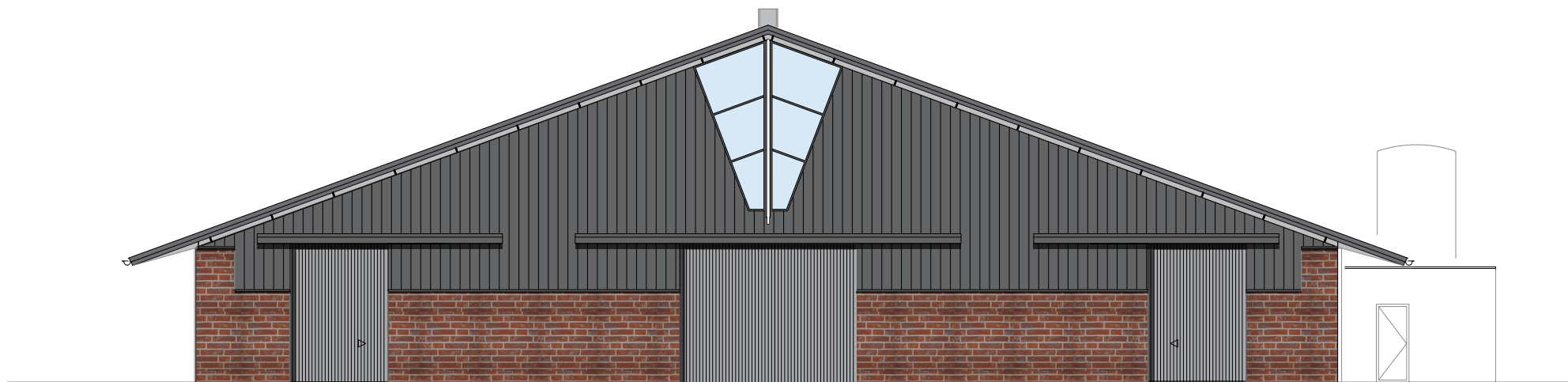
type 3 veestal



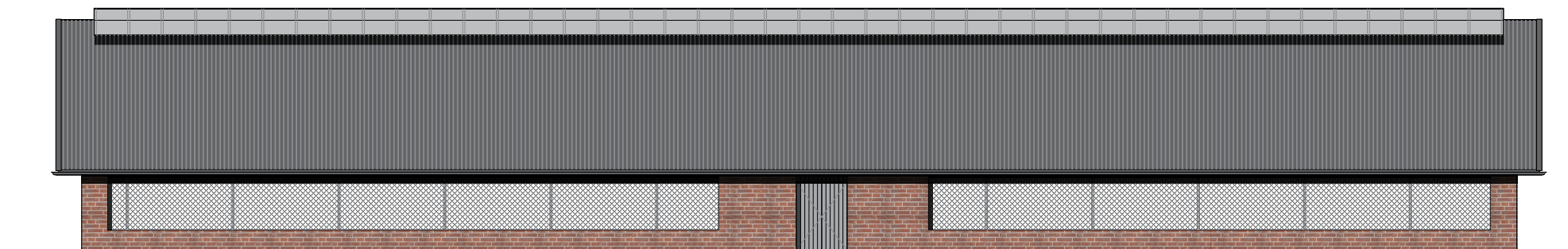
type 4 kuilvoerplekken







De werktuigenberging wordt in dezelfde uitstraling uitgevoerd als het esthetische concept van de veeststal

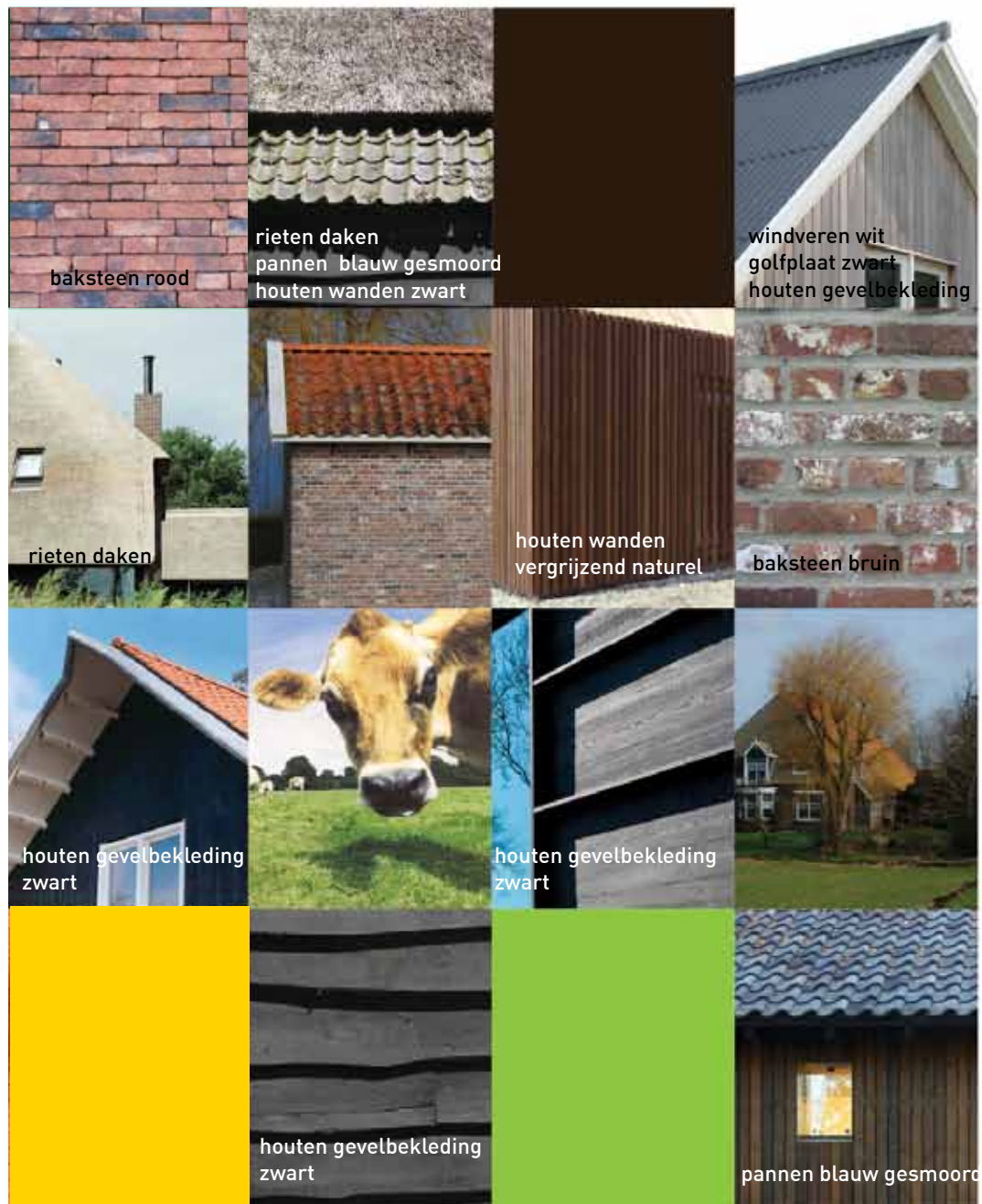


linker zijgevel



rechter zijgevel

De werktuigenberging wordt in dezelfde uitstraling uitgevoerd als het esthetische concept van de veeststal



Materiaal / Kleur		Woonhuis	Veestail	Werktuigenberging
Situering				
Haaks		x	x	x
Niet haaks				
Bijgebouw				
Achter het woongedeelte				
Massa's				
Groot		x	x	x
Klein		x	x	x
Wanden				
Baksteen	Rood	x	x	x
	Bruin	x	x	x
	Zwart	x	x	x
	Grijs			
	Geel			
	Wit			
	Anders	x		
Hout	Vergrijzend naturel	x		
	Zwart	x		
	Anders			
Anders	Stucwerk			
	Staalconstructie verzinkt		x	x
	Stalen beplating antraciet		x	x
	Kunststof		x	x
	Glas (reglit)			
	Vezel cementplaat			
Goot zink		x	x	x
Dak		x		
Riet		x		
Pan	Grijs			
	Rood	x		
Golfplaat Staal	Zwart		x	x
	Rood			
Anders				
Schoorstenen		x		
Schilderwerk				
Deur	Staal		x	x
	Hout	x	x	x
Kozijnen	Staal		x	x
	Hout	x		
Draaiende deuren / Schuif	Staal		x	x
	Hout	x	x	
Windveren	Hout	x	x	x
	Staal		x	x



WIJ GEVEN LIEFDE EN PASSIE IN RUIL VOOR SCHOONHEID EN HERINNERINGEN

Bureau B+O Architecten B.V.

Arnoud Olie | Architect/Directeur

Femke Van Erp-Pijnaker | Projectleider

Johan Hofman | Ontwerper

Alies Koree | Tekenaar

Tekstueel deel in samenwerking met Bugel Hajema

Ontwerp in samenwerking met:

Buro Greet Bierema

Greet Bierema | landschapsarchitect

M-009 Inrichting- en beeldkwaliteitsplan nieuw erf

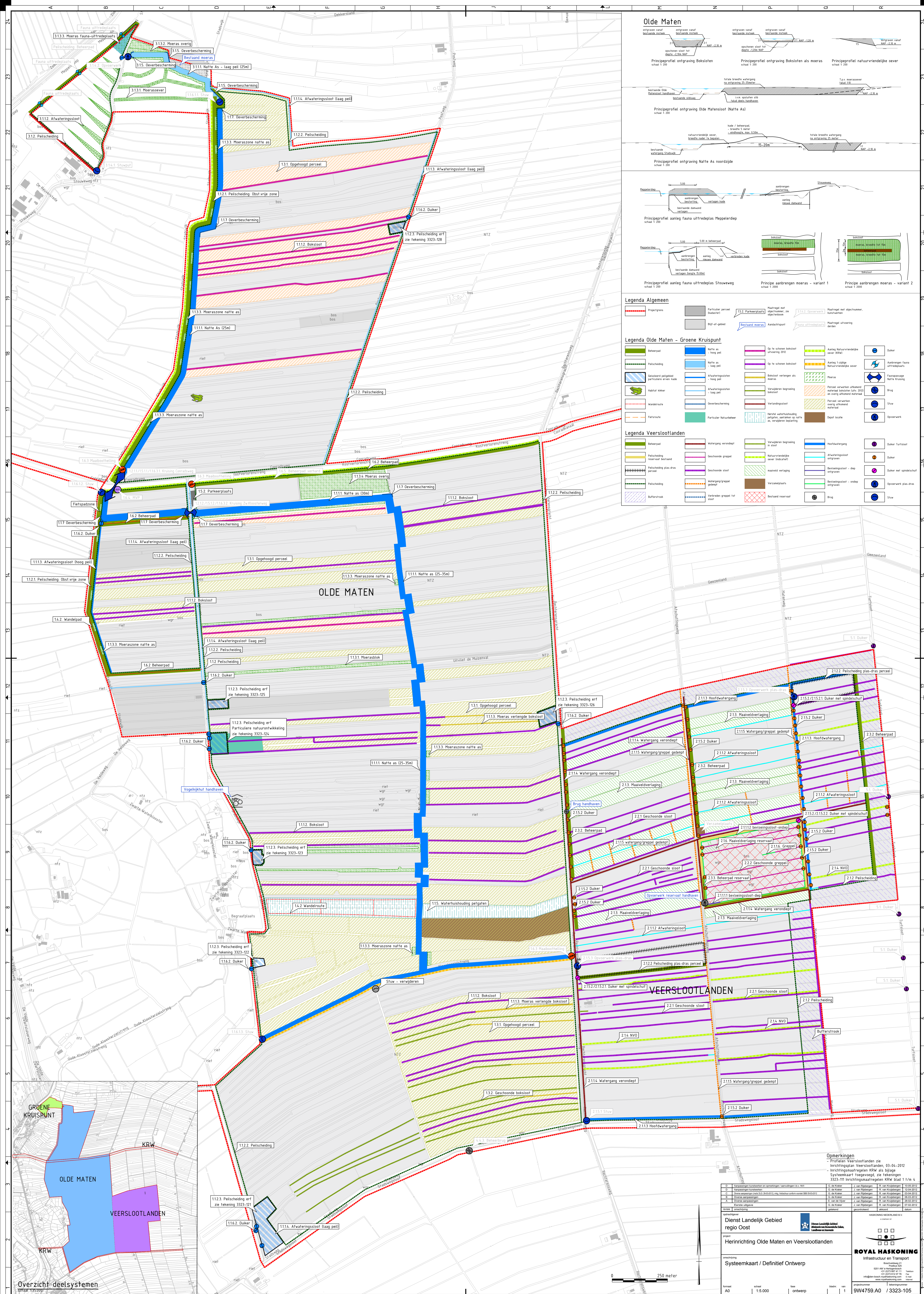
In opdracht van de familie Hulst

Molenhoeksweg-Dekkersweg, Rouveen

15 juli 2011

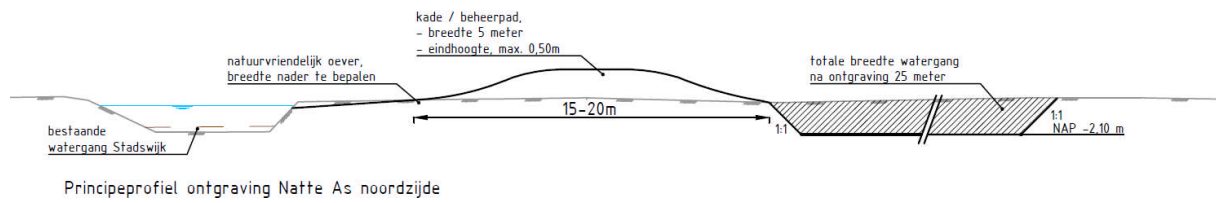
8. Inrichtingsschets Druivensteinweg

9. Ontwerp Oldematen Veerslootslanden



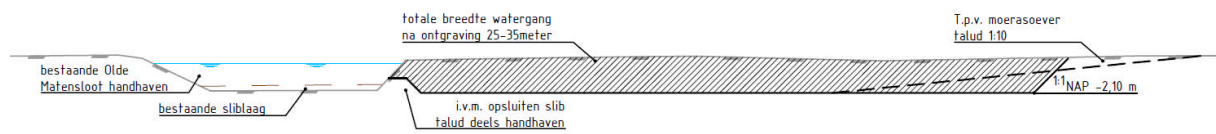
10. Principe profiel noordelijk deel natte as

Bijlage 2: Principeprofiel noordelijk deel Natte as.



11. Principe profiel zuidelijk deel natte as

Bijlage 3: Principeprofiel zuidelijk deel Natte as.



Principeprofiel ontgraving Olde Matensloot (Natte As)

Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Staphorst

Contactpersoon
De heer R. Stegeman

Bestemmingsplan
BügelHajema Adviseurs

Fotografie
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw drs. P.E. de Jong
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
243.00.01.21.00



BügelHajema Adviseurs bv
Bureau voor Ruimtelijke
Ordening en Milieu BNSP
Vaart nz 48-50
Postbus 274
9400 AG Assen
T 0592 316 206
F 0592 314 035
E assen@bugelhajema.nl
W www.bugelhajema.nl

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort