

GEMEENTE BRONCKHORST

Bestemmingsplan Buitengebied Zelhem



GEMEENTE BRONCKHORST

Bestemmingsplan Buitengebied

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd november 2008.
- B. Regels, gedateerd november 2008.
- C. Plankaart, schaal 1: 5.000, gedateerd november 2008.



st. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 – 3 22 45 79 telefax: 024 – 3 24 12 40
E-MAIL: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl

GEMEENTE BRONCKHORST

Bestemmingsplan Buitengebied Zelhem

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding nieuwe bestemmingsplan	3
1.2.	Doel van het nieuwe bestemmingsplan	3
1.3.	Begrenzing van het plangebied	4
1.4.	Nota van Uitgangspunten	4
1.5.	Wet ruimtelijke ordening	5
1.6.	Leeswijzer	5
2.	NATUUR EN LANDSCHAP	7
2.1.	Geomorfologie en ontginningsgeschiedenis	7
2.2.	Waardering	10
2.3.	Hydrologie	16
3.	HET GEBRUIK VAN DE GROND	19
3.1.	Landbouw	19
3.2.	Recreatie	20
3.3.	Niet-agrarische bedrijven	21
3.4.	Wonen	22
3.5.	Landgoederen	22
3.6.	Verkeer	22
3.7.	Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen	23
4.	HET PLANOLOGISCH KADER	24
4.1.	Rijksbeleid	24
4.2.	Provinciaal beleid	25
5.	DE BELEIDSVISIE VOOR HET BUITENGEBIED	30
5.1.	Algemeen	30
5.2.	Gebiedsbestemmingen	31
5.3.	Landbouw	33
5.4.	Wonen	43
5.5.	Recreatie	46
5.6.	Niet-agrarische bedrijven	48
5.7.	Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfslocaties	51
6.	OMGEVINGSASPECTEN	56
6.1.	Milieu	56
6.2.	Waterparagraaf	63
6.3.	Ecologie	67

6.4.	Archeologie	68
7.	JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN	70
7.1.	Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP).....	70
7.2.	Opzet van de bestemmingsregeling.....	71
7.3.	Plankaart en wijze van toetsen	72
8.	HANDHAVING EN UITVOERBAARHEID	75
8.1.	Beleidsintentie	75
8.2.	Handhaving bestemmingsplan Buitengebied.....	76

BIJLAGEN

Bijlage 1 Waardevol landschap Hummelo en Keppel, Slangenburg

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding nieuwe bestemmingsplan

De gemeente Bronckhorst wil voor het buitengebied van de voormalige gemeente Zelhem een nieuw bestemmingsplan opstellen. Het huidige bestemmingsplan voor het buitengebied van Zelhem uit 1988 is verouderd en sluit vaak niet meer aan op de feitelijke situatie en het huidige beleid. Het beleid voor het buitengebied is sinds de vaststelling van het geldende plan sterk veranderd. Zo heeft de bescherming van natuur en landschap veel meer prioriteit gekregen. Daarnaast is door ontwikkelingen in de landbouw het aantal agrarische bedrijven in het buitengebied de laatste jaren sterk afgenomen wat gepaard is gegaan met het vrijkomen van veel voormalige agrarische bebouwing. De ruimtebehoefte van de overblijvende bedrijven is daarnaast steeds verder toegenomen.

Doordat het geldende plan haar actualiteit zowel beleidsmatig als juridisch grotendeels heeft verloren, levert de toepasbaarheid van dit plan in de dagelijkse praktijk steeds meer problemen op. Gewenste ontwikkelingen zijn vaak niet inpasbaar en kunnen alleen gerealiseerd worden met behulp van afzonderlijke planologische procedures. Met de voorliggende herziening beschikt de gemeente weer over een uniform, actueel en samenhangend beleidskader voor het buitengebied van Zelhem.

Voorliggende bestemmingsplan vormt één van de nieuwe plannen in het gemeentelijke actualiseringstraject. In het kader van dit project worden nieuwe bestemmingsplannen gemaakt voor alle dorpen en buitengebieden in de gemeente.

Ook formele motieven vormen een reden voor de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied. Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moeten bestemmingsplannen namelijk eens in de tien jaar worden herzien.

1.2. Doel van het nieuwe bestemmingsplan

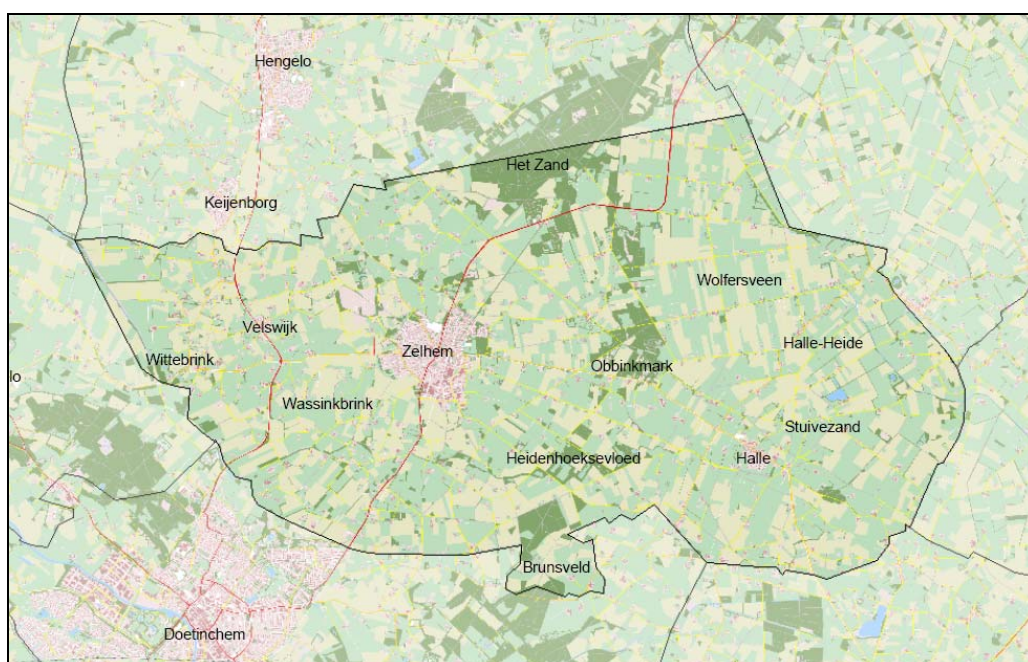
Het bestemmingsplan speelt als instrument van het gemeentelijke beleid een belangrijke rol. In het bestemmingsplan Buitengebied wordt het vele beleid, dat er voor de verschillende beleidsvelden en door de diverse overheden voor dit gebied is opgesteld tegen elkaar afgewogen en samengevoegd in één integraal plan. Het bestemmingsplan is een ruimtelijke plan dat burgers en overheid rechtstreeks (juridisch) bindt.

Dit bestemmingplan wil - binnen de randvoorwaarden die gelden vanuit onder meer het landschap, de cultuurhistorie en het milieu - aan de bestaande (gewenste) functies ontwikkelingsruimte bieden en daarnaast inspelen op toekomstige ontwikkelingen. Bij deze ontwikkelingen gaat het

om reeds aanwezige functies (zoals de landbouw) maar ook om nieuwe functies (bijvoorbeeld in vrijkomende boerderijen). Het bestemmingsplan is functioneel gericht en geeft aan waar zich welke functies mogen ontwikkelen.

1.3. Begrenzing van het plangebied

Het plangebied van dit bestemmingsplan omvat het buitengebied van de voormalige gemeente Zelhem. De bebouwde kommen van de kernen Zelhem, Velswijk en Halle zijn buiten het plan gelaten. Voor deze kernen zijn afzonderlijke bestemmingsplannen opgesteld. De overige in het buitengebied aanwezige buurtschappen maken wel onderdeel uit van dit bestemmingsplan.



Globale begrenzing bestemmingsplan buitengebied

1.4. Nota van Uitgangspunten

De eerste belangrijke (tussen)stap op weg naar de herziening van het bestemmingsplan is gezet in de vorm van een Nota van uitgangspunten (december 2007), een kaderstellende nota waarin de beleidsuitgangspunten voor de diverse functies in het buitengebied op hoofdlijnen zijn vastgelegd. Over de Nota van uitgangspunten heeft overleg plaatsgevonden met een klankbordgroep waarin diverse maatschappelijke organisaties uit het gebied zitting hebben. De resultaten van dit overleg zijn vertaald en uitgewerkt in het voorliggende bestemmingsplan.

1.5. Wet ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. De nieuwe wet heeft een aantal gevolgen voor de inhoud en de procedure van (nieuwe) bestemmingsplannen:

- De procedure is korter dan voorheen omdat de goedkeuringsprocedure bij Gedeputeerde Staten (GS) is vervallen. GS hebben wel de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen op een bestemmingsplan, tot het geven van een reactieve aanwijzing (c.q. incidentele onthouding van goedkeuring) én de bevoegdheid om zelf een bestemmingsplan (c.q. inpassingsplan) op te stellen;
- De (binnenplanse) vrijstellingsmogelijkheid is gewijzigd in een ontheffingsmogelijkheid;
- De mogelijkheid voor het opnemen van wijzigingsbevoegdheden, uitwerkingen en aanlegvergunningstelsels is gebleven, een nieuw instrument is de sloopvergunning;
- De mogelijkheid van een Beschrijving in Hoofdlijnen is vervallen;
- Een aantal procedures en bepalingen die tot nu toe in het bestemmingsplan zelf waren opgenomen staan nu in de Wro of het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) (procedures wijzigingen en uitwerkingen, strafbepalingen, algemene gebruiksbepaling);
- Voorschriften heten voortaan 'regels';
- Vanaf 1 juli 2009 moeten nieuwe bestemmingsplannen digitaal gemaakt en raadpleegbaar zijn én moeten bestemmingsplannen voldoen aan de vormvereisten c.q. de DURP-standaarden waaronder het SVBP 2008.

1.6. Leeswijzer

De toelichting van het bestemmingsplan geeft het onderzoek weer naar de bestaande functies en waarden in het buitengebied, het relevante beleid van de andere overheden en geeft aan tot welke keuzes dit heeft geleid voor het te voeren beleid. In de achtereenvolgende hoofdstukken komen hiertoe concreet de volgende aspecten aan de orde:

- **Hoofdstuk 2** beschrijft de bestaande situatie en waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie;
- **Hoofdstuk 3** gaat in op de huidige gebruiksfuncties, zoals de landbouw, andere vormen van bedrijvigheid, wonen, toerisme en recreatie.
- **hoofdstuk 4** geeft een samenvatting van het relevante beleidskader van rijk en provincie;
- **hoofdstuk 5** bevat de gemeentelijke beleidsvisie voor het buitengebied en de wijze waarop dit in het bestemmingsplan vertaald wordt;

- **hoofdstuk 6** gaat in op de afstemming van het bestemmingsplan met de relevante omgevingsaspecten milieu, water, ecologie en archeologie;
- **hoofdstuk 7** geeft een toelichting op de juridische opzet van het plan;
- **hoofdstuk 8** tot slot geeft aan hoe de gemeente wenst om te gaan met de handhaving en naleving van het bestemmingsplan.

2. NATUUR EN LANDSCHAP

De ruimtelijke hoofdstructuur van het buitengebied van Zelhem is het resultaat van de voordurende wisselwerking tussen het natuurlijke milieu en de talloze menselijke ingrepen. In eerste instantie is de abiotische factor (geomorfologie, bodem en water) bepalend geweest, daarna heeft de mens steeds sterker zijn stempel op het landschap gedrukt. In dit hoofdstuk wordt de ontstaans- en ontginningsgeschiedenis van het buitengebied beschreven, uitmondend in een beschrijving van de huidige landschappelijke hoofdstructuur.

2.1. Geomorfologie en ontginningsgeschiedenis

Geomorfologie

Om het huidige landschap te begrijpen gaan we terug naar de (ijs)tijd waarin het landschap is ontstaan.

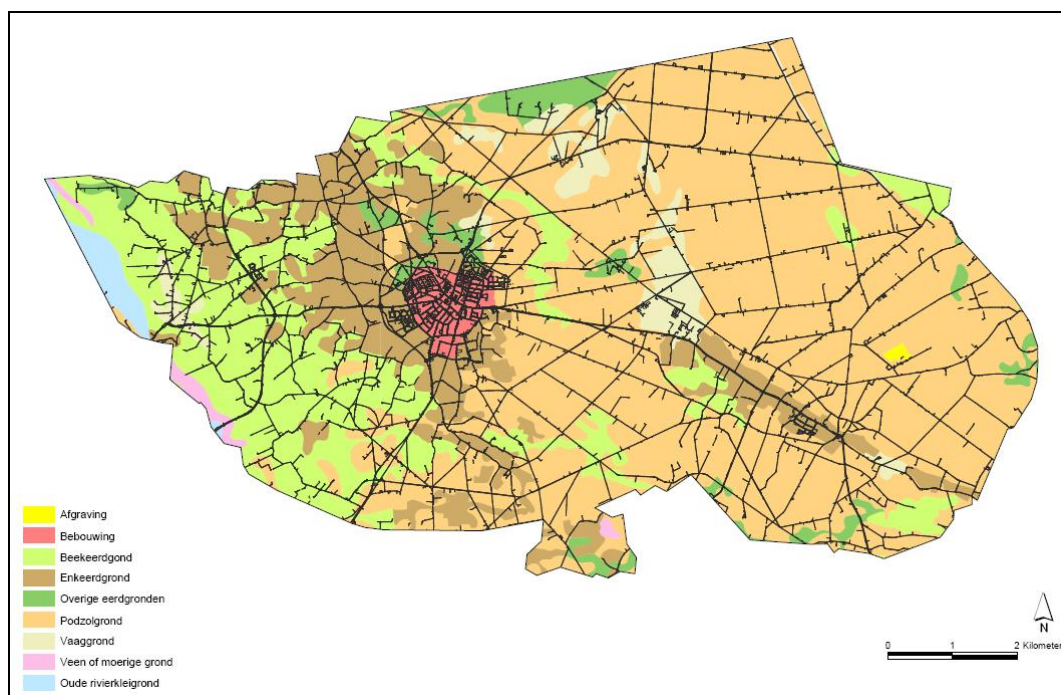
Tijdens het Saalien, de voorlaatste ijstijd, heeft een landijstong in Oost-Gelderland een diep dal uitgesleten en de stuwwal van het Montferland opgestuwd. Nadat het landijs verdween zochten de grote rivieren zich opnieuw een weg door het landschap en vulden langzaam het gletsjerdal op met riviersedimenten. De laatste ijstijd, het Weichselien, kenmerkte zich door een arctisch klimaat. Het landschap had het karakter van een poolwoestijn. Vegetatie kreeg geen kans en de bodem lag onbedekt onder invloed van de wind. Zanden werden door de wind verplaatst en als een dek over het gebied rond Zelhem afgezet met ruggen en vlakten.

Na de ijstijden werd het klimaat warmer en de poolwoestijn veranderde in een gebied met een afwisseling van bossen en natuurlijke weides, doorsneden door beekdalen. De bodem bestond vooral uit dekzandgronden, beekdalen met en beekoverstromingsvlakten. Grote delen van het gebied waren van nature vrij nat. Op plaatsen waar de bodem minder doorlatend was, ontstonden uitgestrekte venen en moerasbossen. Deze zijn door de verbetering van de waterhuishouding en de ontginning van woeste gronden praktisch verdwenen.

De neerslag wordt relatief snel via een grofzandig watervoerend pakket naar de beken en sloten afgevoerd. Het gebied bestaat uit een aaneenschakeling van infiltratie- en kwelgebieden waarbij het opvallend is dat ten oosten van Zelhem een waterscheiding loopt. Tussen Zelhem en Halle ligt de Heidenhoekse Vloed, een brongebied voor de Zelhemse Beek in het westen en de Oosterwijkse Vloed in het noordoosten. Het oppervlaktewater stroomt vervolgens via de Grote Beek naar de IJssel. In het oostelijke deel van het plangebied loopt de ontwatering via de Veengoot en de Baakse beek naar de IJssel.

Bodemkundige situatie

De bodem vormt letterlijk de basis voor het gehele scala van maatschappelijke activiteiten dat tot ontplooiing is gekomen. In het buitengebied van Zelhem is een aantal specifieke bodemsoorten aanwezig. Zie de onderstaande afbeelding. De ontwikkeling van de bodemsoorten hangt samen met de combinatie van topografie, hydrologische situatie, moedermateriaal en menselijke invloed. In de bijgevoegde tabel worden de belangrijkste bodemsoorten beschreven. Per bodemsoort wordt ook aangegeven wat de gebruiksmogelijkheden en -beperkingen zijn. De ontwikkelingsmogelijkheden worden tevens bepaald door de waterhuishouding.



Bodemkaart van de voormalige gemeente Zelhem (bron: Landschapsontwikkelingsplan Zelhem 2005)

De **podzolgronden** zijn gevormd in de goed ontwaterde hoger gelegen dekzanden, waar de mineralogisch arme en zure omstandigheden en goede ontwatering voorwaarden waren voor het podzolisatieproces. De bodem van de gemeente bestaat voor de helft uit deze bodemsoort. Podzolgronden zijn met name geschikt voor weidebouw. De hoger gelegen droge podzolgronden kunnen ook gebruikt worden voor akkerbouw. De gronden zijn ook geschikt voor de meeste andere functies, zoals woningbouw of recreatie.

Enkeerdgronden

De slechte mineralogische en zure omstandigheden van de podzolgronden noodzaakten de mens tot bemesting en grondbewerking om de gronden geschikt te maken voor de landbouw. De potstalbemesting leidt na verloop van tijd tot het ontstaan van een dikke organische laag, het *eerddek*. Deze laag heeft behalve een hoog organische stof gehalte ook een goed vochtbergend vermogen. Wanneer deze laag bovenop een podzolgrond dikker is dan 50 cm, wordt een bodem ingedeeld als een enkeerdgrond, vaak ook *esgrond* genoemd.

Enkeerdgronden zijn geschikt voor akkerbouw, en weidebouw en alle andere functies.

Vaaggronden

In de stuifzanden zijn de oorspronkelijke bodems verstoven. Het materiaal werd gemengd en weer afgezet. Zo ontstonden de vaaggronden. Een organische bovengrond heeft zich niet of nauwelijks kunnen vormen. In de gebieden 't Zand en Obbinkmark worden zogenaamde duinvaaggronden gevonden.

Vaaggronden zijn niet geschikt voor landbouw vanwege het ontbreken van een organische bovenlaag. Vanwege de gevoeligheid voor verstuiving zijn ze in het verleden meestal aangeplant met dennen.

Beekeerdgronden

In de beekdalen werden de gronden door bemesting en grondbewerking geschikt gemaakt als grasland. Daardoor ontstond een dunne organische eerdlaag bovenop een natte bodem. Kenmerkend voor de beekeerdgronden is het voorkomen van roest, vlak onder het maaiveld. Dit is een gevolg van de aanwezigheid van ijzer dat met kwel vanuit de hogere dekzandruggen is aangevoerd. Deze bodemsoort bevindt zich met name in het westen langs het beekdal van de Zelhemsche Beek.

Beekeerdgronden zijn vooral geschikt voor weidebouw door hun ligging langs of bij beekdalen. Plaatselijk zijn deze gronden minder geschikt voor functies als akkerbouw, recreatie of (woning)bouw in verband met hogere waterstanden. Veelal is het grondwaterpeil verlaagd door waterafvoer waardoor de bovengenoemde beperking niet meer geldt.

Overige eerdgronden

Dit zijn zandgronden met een dunne organische laag, waarin geen podzoliseringsproces heeft plaatsgevonden. Deze bodems zijn te vinden op de overgangen van de beekeerdgronden in de beekdalen naar de hoger gelegen enkeerd- of podzolgronden. Ze komen in beperkte mate voor. Overige eerdgronden komen qua geschiktheid overeen met podzolgronden.

Oude rivierkleigrond wordt aangetroffen langs de Wittebrinckse Beek en is in het verleden afgezet door een oude IJsselloop. De oude rivierkleigrond is in verband met natheid en begaanbaarheid vooral geschikt voor grasland. Ook biedt het mogelijkheden voor natuurontwikkeling.

Veen- en moerige gronden

Plaatselijk zijn onder natte omstandigheden in de lage gebieden veen- en moerige gronden gevormd. Veengronden bevatten meer dan 40% organische stof in de bovengrond. Moerige gronden zijn ook een soort veengronden, echter minder venig. Ze worden ingedeeld bij moerige gronden omdat ze minder dan 40% organische stof bevatten.

Veen- en moerige gronden komen weinig voor in Zelhem. Een strook van veengrond wordt aangetroffen langs de Zelhemsche Beek. In de Slangenburg ligt nog een stuk moerige grond. De veen- of moerige gronden zijn minder geschikt voor landbouw en andere functies vanwege de hoge waterstanden. De functies natuurontwikkeling en waterberging bieden het meeste perspectief.

Menselijke bewoning

De eerste bewoners in het gebied vestigden zich op de overgangen van de hoger gelegen dekzandgebieden naar de lager gelegen vochtige beekdalen en broekgebieden. De dekzandruggen werden veelal als bouwland gebruikt. Tussen de nederzettingen ontwikkelden zich grote open akkerbouwcomplexen (de essen) met verspreid liggende boerderijen. De lagere, natte beekdalen werden ontgonnen als weide- of grasland ten behoeve van het vee, terwijl schapen op de hoger gelegen heidevelden werden gehouden.

Bemesting van de akkers gebeurde via het potstalsysteem, waarbij de mest van het vee werd vermengd met heideplaggen of bosstrooisel en over de akkers werd uitgespreid. Zo werden de akkers rond Zelhem en op de Halse Rug in de loop van enige eeuwen opgehoogd met een dik eerddek. Door het plaggensteken en begrazing door het vee kwamen de woeste gronden vaak braak te liggen. De wind kreeg hier vat op het bodemmateriaal, waardoor stuifzanden ontstonden, zoals onder meer bij 't Zand. De verstuing werd door de boeren aan banden gelegd door de aanplant van bos en de aanleg van houtwallen die tevens als hekwerk voor het vee dienden. Het al of niet door bomen en houtwallen beschutte bouwland dat eigendom was van één boer werd "kamp" genoemd. Lange tijd was het gebied moeilijk toegankelijk, zodat van handel nauwelijks sprake was en Zelhem uitgroeide tot een agrarische gemeente. Pas met de komst van het spoor kwam er enige verandering in de positie van het dorp Zelhem. Als onderdeel van het spoornetwerk van de Geldersch- Overijsselsche Lokaalspoorweg-Maatschappij werden in 1885 de spoorlijnen Zevenaar-Doetinchem - Winterswijk en Doetinchem-Zelhem-Ruurlo voor het reizigers- en goederenvervoer geopend. In de periode hierna werden ook de belangrijkste verbindingswegen naar omliggende plaatsen aangelegd, waardoor Zelhem enigszins uit haar geïsoleerde positie kon komen. De spoorbaan vervulde ook een belangrijke functie bij de ontginning van het Wolfersveen. Inmiddels is deze spoorbaan verdwenen, maar het tracé verbindt nog steeds Doetinchem via het dorp Zelhem richting Ruurlo en doet dienst als (toeristisch) fietspad.

Aan het begin van de 20e eeuw bestond de oppervlakte van de voormalige gemeente Zelhem (ruim 8.000 ha.) nog voor bijna de helft uit onontgonnen heide- en veengronden. De afgelopen 100 jaar is dat in een snel tempo veranderd door verbeterde drainagetechnieken en de introductie van kunstmest. De landbouwgrond die daardoor ter beschikking kwam zorgde voor extra werkgelegenheid en een sterke bevolkingsgroei. Het in cultuur brengen van de Zelhemse 'woeste gronden' is zo'n 60 jaar geleden gestopt.

2.2. Waardering

Waardering van geomorfologie en bodem

Aan bepaalde geomorfologische en bodemkundige verschijnselen kan een bijzondere betekenis worden toegekend door hun zeldzaamheid, gaafheid of representativiteit. Een aantal gebieden waar deze verschijnselen in een zekere ruimtelijke concentratie voorkomen worden beschouwd als "aardwetenschappelijk waardevol" en behoeven daarom bescherming. Het gaat om de volgende gebieden:

- o Het gebied 't Zand: een stuifzandgebied van vrij jonge datum. Deze gronden zijn de laatste eeuwen door de mens of door de natuur niet meer met organisch materiaal of meststoffen verrijkt.

Door de relatief hoge ligging en de zandige ondergrond die geen water tegenhoudt, loogt het weinige organische materiaal voortdurend uit de bodem waardoor een humusarme grond resteert. Het gebied valt binnen de ecologische hoofdstructuur.

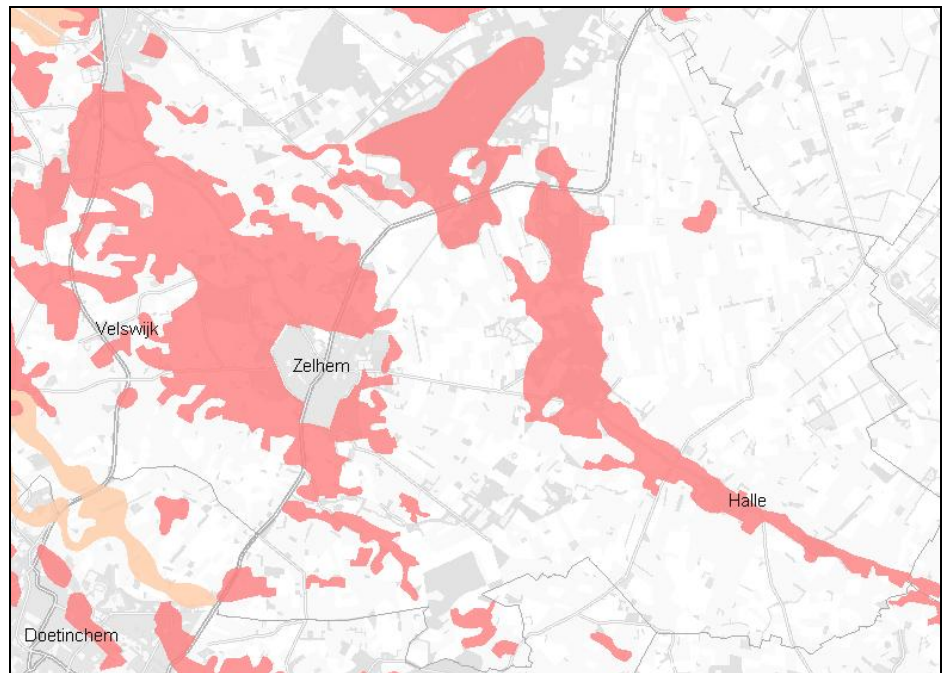
- o De Halse Rug is een dekzandrug die zich mede door eeuwenlange potstalbemesting 2 meter boven het omringende maaiveld verheft. Door de grootte en hoogte van de rug geldt deze als aardkundig waardevol. De Halse Rug is van oudsher in gebruik als bouwland en is een escomplex dat nog steeds duidelijk zichtbaar is.

Waardering van cultuurhistorie en archeologie

Het landschap ontleent haar cultuurhistorische waarde aan de sporen die door menselijke activiteiten, zoals bouwen, bemesten en ontginnen, zijn achtergelaten. Het landschap en de landschappelijke basis vormen een archief vol aanwijzingen over het leven en werken van mensen in vroeger tijden. Voorbeelden zijn molens, grafheuvels, poelen, enkeerdgronden en escomplexen. Beeldbepalend in het buitengebied is ook (nog steeds) de sterke verwevenheid van natuur en landbouw: cultuurgronden, bossen en landschapselementen zoals houtwallen, bosjes, solitaire bomen, poelen, zandwegen, bloemrijke bermen, slootkanten en steilranden wisselen elkaar af. Mede hierdoor is er een grote variatie in biotopen, waaronder beken, relicten van woeste gronden, zandige terreinen en schraallandjes temidden van agrarische percelen. Van bijzondere waarde zijn de heiderelicten zoals Het Zand, De Baakse Kamp en Obbinkmark, welke nu binnen de ecologische hoofdstructuur vallen. Opvallend is ook de dichtheid aan zandwegen in Zelhem.

De cultuurhistorisch meest waardevolle gebieden zijn van rijkswege aangeduid als *Belvederegebied*. Het Belvederegebied Aalten-Zelhem omvat onder andere het dorp Zelhem, de Halse Rug en Obbinkmark. De Belvederegebieden zijn op provinciaal niveau vertaald in onder meer de Waardevolle Landschappen (zie hoofdstuk 4.2).

Ook onder het maaiveld zijn waardevolle restanten te vinden. Delen van het gebied hebben vanwege de aanwezigheid van dekzandruggen en esdekken, een hoge archeologische verwachtingswaarde (in rood op onderstaande kaart).



Indicatieve Archeologische Verwachtingskaart (bron: Provincie Gelderland, Structuurvisie)

De escomplexen, met name rondom Zelhem en de Halse Rug, zijn gezien de vroege menselijke bewerking, interessant als archeologische vindplaats. Op de locatie voor het nieuwe bedrijventerrein Vinkenkamp zijn onder het esdek sporen gevonden van een combinatie van ijzer(smeed)slakken, houtskool en zachte baksteen. Dit wijst op een oven voor ijzerverwerking van voor de Middeleeuwen. De oudste vondst in de gemeente dateert van 7000 voor Chr.

De cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken of waardevolle objecten in het buitengebied die zijn aangewezen als rijks- of gemeentelijke monumenten of zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) zijn opgenomen in de bijlagen van de regels. Rijksmonumenten worden beschermd op basis van de Monumentenwet. Voor gemeentelijke monumenten dient bij eventuele sloop een gemeentelijke monumentenvergunning te worden aangevraagd.

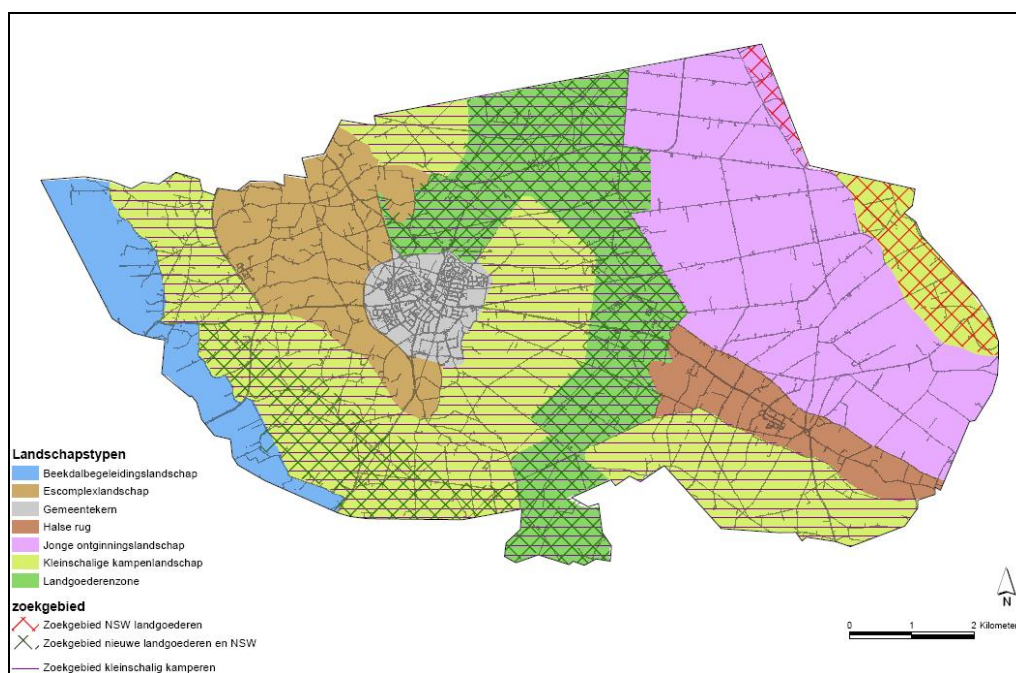
Waardering van het landschap

De huidige landschappelijke structuur volgt in grote lijnen de bodemgeografische indeling. Dit maakt dat de ontstaansgeschiedenis van het landschap nog steeds goed zichtbaar is in het huidige landschap én de verstedelijking. Door ruilverkaveling en verstedelijking is de herkenbaarheid van het landschap in de loop der tijd wel minder geworden.

Poldergebieden werden beter ontwaterd waardoor bewoning en zelfs akkerbouw mogelijk werd. Kavelmaten werden vergroot en regelmatig van vorm gemaakt. Veel beplanting (veekeringen) langs perceelsgrenzen verdween en langs nieuwe wegen werd soms beplanting aangelegd. Ook

het wegenpatroon werd uitgebreid en alle wegen zijn verhard. Als gevolg van de verstedelijking zijn de kernen Zelhem, Velswijk en Halle uitgebreid.

Ondanks deze vervlakking is in het landschap de ontstaansgeschiedenis nog steeds herkenbaar. Binnen de globale eenheden zoals hiervoor aangegeven op de geografische bodemkaart kunnen een aantal landschappelijke deelgebieden worden onderscheiden die qua aard en verschijningsvorm een samenhangend geheel vormen en ieder hun beeldbepalende elementen hebben. Zie de onderstaande kaart.



De landschapstypen op kaart (bron: Landschapsontwikkelingsplan Zelhem 2005,

Escomplexenlandschap

Door grootschalige ontginning van dekzandruggen ontstonden grote, open akkerbouwcomplexen, de essen. De openheid en hoge bolle ligging van de essen gecombineerd met de beslotenheid van de nederzettingen met beplanting en laagtes daaromheen, is kenmerkend voor het escomplexlandschap. Het grootste escomplex bevindt zich op de dekzandrug tussen Zelhem en Hengelo en wordt op provinciaal niveau beschouwd als waardevol open gebied.

Het Zelhemse essencomplex is weids, bollend en glooiend en goed herkenbaar in het landschap. Op enkele delen van de es staan kleine bossen. De meeste boerenerven liggen in een boog om de es heen of staan tegen de dorpskern aan. In de boog om de es heen (aan de zuid-, west- en noordkant) liggen verspreid enige resten van een vroeger steviger beplanting van hakhoutbossen.

Halse Rug

Het escomplex van De Halse Rug wordt, vanwege het open en vrij onbegroeide karakter en de grootte en hoogte van de dekzandrug, als afzonderlijk landschapstype beschouwd.

De Halse rug verheft zich 2 meter boven het omringende maaiveld verheft en is uniek in zijn soort. Vanouds was deze rug in gebruik als bouwland. De openheid en de bolle ligging zijn landschappelijke kenmerken van de Halse Rug.

Aan de oostkant ligt op en tegen de rug het dorpje Halle. Aan beide zijden van Halle is nog steeds de historische verkaveling aanwezig: aan de zuidkant van Halle -langs de zuidelijke rand van de Halse Rug- ligt een hele reeks eenmansessen van Meuhoek tot aan Obbinkmark. Dit kleinschalige landschap, dat nog sterk lijkt op het oude kampenlandschap heeft ook archeologisch grote waarde.

Aan de noordkant van de Halse Rug ligt een hele reeks randveenontginningen met kavels die vroeger met elzensingels waren omgeven. Tegenwoordig zijn dat er nog enkele.

Kampenlandschap

Door de sterke toename van de bevolking konden de essen niet meer in de voedselbehoeften voorzien. Daarom werden ter vergroting van het landbouwareaal de woeste gronden buiten de essen ontgonnen. Zo ontstonden de vele kleine buurtschappen met eenmansessen (inken) of kampen. Verspreid liggen kleine concentraties van erven tegen verschillende eenmansessen die vanouds namen hebben als Wassinkbrink en Wittebrink. De kronkelende wegen lopen veelal over de randen van de eenmansessen. Het kampenlandschap wordt gekarakteriseerd door kleinschaligheid en de verspreid voorkomende bebouwing en kleine bospercelen. De eenmansessen kenmerken zich door een bolle ligging in het land. Sommige hebben beplanting op de steilranden eromheen. Die beplanting bestaat veelal uit houtwallen, singels en elzenrijen. Dit geeft het kampenlandschap een kleinschalige en besloten aanblik.

Beekdalbegeleidingslandschap

De lage, natte beekdalen werden voor de ontwatering in stroken loodrecht op de beek ontgonnen tot weide- en grasland. Zo ontstond het beekdalbegeleidingslandschap met de kenmerkende smalle en langgerekte strokenverkaveling en het fijnmazige slotenpatroon. Houtwallen, bestaande uit elzen, wilgen of populieren dienden als perceelsafscheiding en begeleiden zodoende de strokenverkaveling. Veel van de kavelgrensbeplanting is de afgelopen jaren verdwenen, waardoor de voormalige kleinschalige opbouw gewijzigd is in grootschalige ruimten.

Jong ontginningslandschap

Begin 20ste eeuw werden ook de lage, natte broeklanden in het westen en de heidegronden in het oosten te ontgonnen. Vanwege de grootschalige aanpak van de ontginningen kenmerkt dit jonge ontginningslandschap zich door een rationeel verkavelingspatroon met grote, goed ontwaterde landbouwpercelen. In de naamgeving is terug te zien dat ook voormalige veengebieden zijn ontgonnen. Ontgonnen veengebieden zijn bijvoorbeeld het Zwarte Veen, het Halse Veen en het Stuifveen.

Landgoederenzone

Op specifieke locaties in het landschap, vaak op de overgang van hoog naar laag, werden soms landgoederen gesticht. De hogere gronden in Zelhem waren daarvoor ook geschikt. De landgoederenzone ligt globaal tussen natuurgebied 't Zand en natuurgebied Slangenburg. De zone wordt gevormd door verspreid liggende stroken bos samen met wat grotere bosgebieden en de bijbehorende landbouwgronden. De zone valt bijna geheel in de ecologische hoofdstructuur. In de landgoederenzone grijpen landbouw, natuur, recreatie en wonen in elkaar.

Waardering van natuur

Karakteristiek aan het gebied rond Zelhem is de sterke verwevenheid van natuur en landbouw, die temidden van de agrarische percelen een grote variëteit aan biotopen oplevert, zoals beken, bosjes, relictten van woeste grond en heide, zandige terreinen, schraallandjes en vele kleine landschapselementen houtwallen, bosjes, solitaire bomen, poelen, bloemrijke bermen, slootkanten en steilranden.

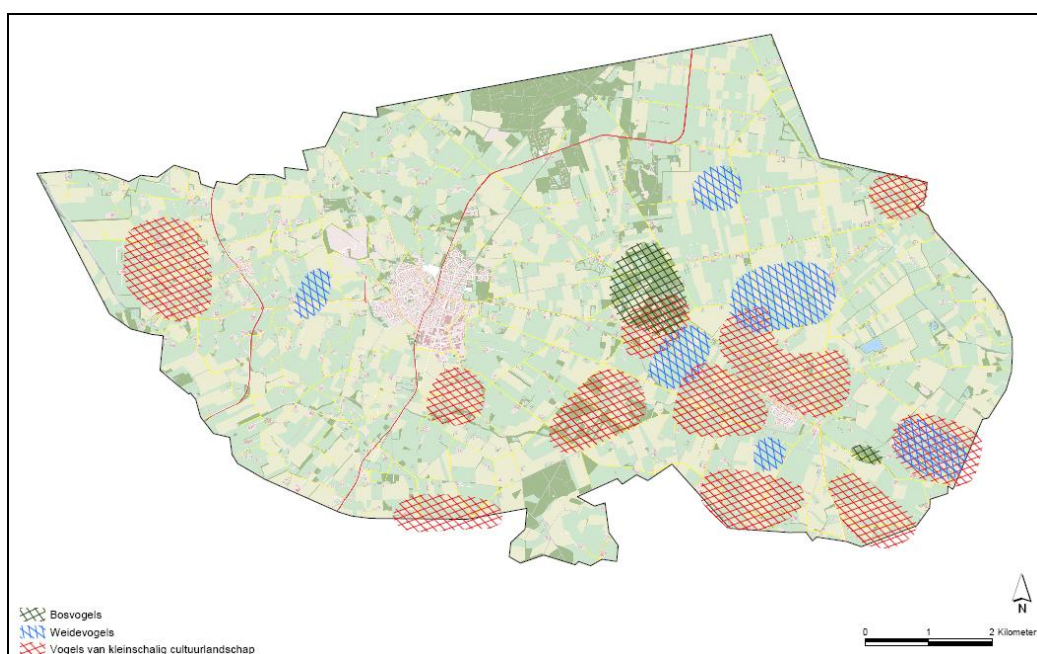
Door de ontginning van de woeste gronden zijn de van oorsprong veel voorkomende vennen, plasjes en andere natte gebieden (de beekdalen en beekoverstromingsvlakten) praktisch verdwenen, hetgeen recentelijk weer enigszins is gekeerd met de aanleg van poelen, onder andere bij de Willemshoeve en de Veengoot, waarin zich relatief snel interessante en waardevolle plantensoorten hervestigden en waarvan amfibieën als boomkikker en kamsalamander ook profiteren.

Onderzoek naar *beschermde en/of bedreigde plantensoorten* heeft aangetoond dat er verhoudingsgewijs bijzonder veel bedreigde soorten zijn aangetroffen op het grondgebied van de voormalige gemeente Zelhem, met een concentratie in de landgoederenzone (t Zand - Slangenburg). Binnen de landgoederenzone laten de gebieden Willemshoeve, Halsche Vloed en Slangenburg grote concentraties zien van rode lijstsoorten, waarbij wel moet worden aangetekend dat het onderzoek globaal is verricht en de natuur voortdurend kan veranderen. Bijna alle aanwezige bedreigde soorten zijn kenmerkend voor (zeer) schrale standplaatsen die in contact staan met grondwater. Deze plekken zijn zeer kwetsbaar zijn voor veranderingen in het milieu. Verzuring,

verdroging en vermesting in aangrenzende landbouwgebieden zijn risicofactoren voor deze soorten en geven aanleiding tot opname in de rode lijst.

De variatie aan landschapstypen in het buitengebied zorgt voor de aanwezigheid van veel verschillende soorten *broedvogels*. Uit tellingen van broedvogels is gebleken dat de volgende gebieden een bijzondere waarde hebben:

- voor weidevogels (o.a. kievit, grutto, wulp en scholekster): enkele open gebieden, zoals het Wolfersveen en de open omgeving van de Halse Rug;
- voor vogels van kleinschalige cultuurlandschappen (o.a. geelgors): diverse gebieden met een besloten karakter;
- voor bosvogels: Obbinkmark en het bosperceel bij Meuhoek.



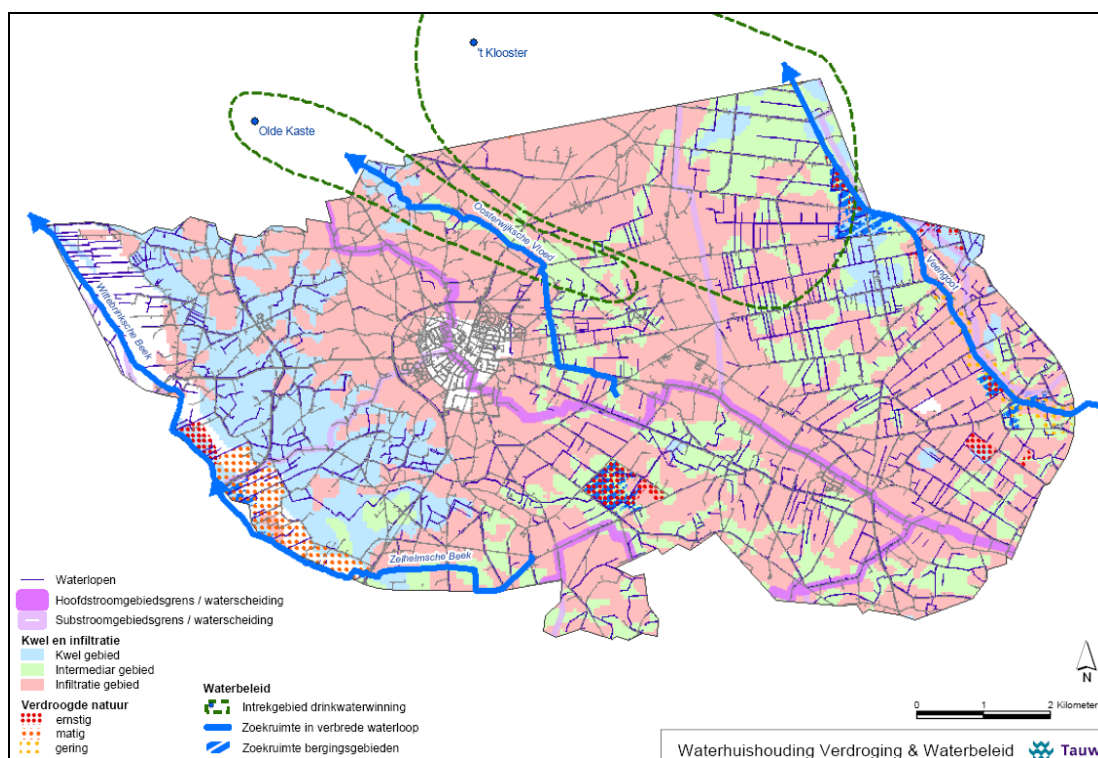
Ecologische potenties broedvogels (Bron: Landschapsontwikkelingsplan Zelhem, 2005).

2.3. Hydrologie

Zelhem maakt deel uit van een aantal stroomgebieden van waaruit de verschillende beken met afstromend water gevoed worden. De belangrijkste stroomgebieden in Zelhem en omgeving zijn:

- o stroomgebied de Veengoot dat gevoed wordt met water van het Oost-Nederlands plateau, in het oosten van het buitengebied;
- o stroomgebied de Oosterwijkse Vloed, ten noordoosten van de kern van Zelhem;

- o stroomgebied de Grootte Beek, in het zuiden en westen van het buitengebied, is van oorsprong een kwelbeek. De Grootte Beek staat plaatselijk ook bekend onder andere namen zoals Zelhemse Beek en Wittebrinkse Beek;
- o stroomgebied Oude IJssel en Aastrang, in het zuiden, onder andere Slangenburg.



Stroomgebieden (bron: Landschapsontwikkelingsplan Zelhem, 2005)

De Oost-Gelderse wateren stromen van oost naar west en worden gevoed door neerslag en kwelwater. Het buitengebied van Zelhem bestaat uit een aaneenschakeling van infiltratie- en kwelgebieden. De neerslag wordt relatief snel via een grofzandig watervoerend pakket naar de beken en sloten afgevoerd. De infiltratiegebieden liggen op de hoger gelegen dekzandruggen. Deze liggen rondom het dorp Zelhem en de Halse Rug, die tevens de waterscheiding vormt tussen het centraal Achterhoeks ontginningengebied en het landschap ten zuiden daarvan. In de beekdalen bevinden zich de kwelgebieden. Daartussen liggen intermediaire overgangsgebieden.

Begin jaren tachtig werden alle watergangen ingericht met het oog op ontwatering voor de landbouw. De natte gebieden het Wolfersveen en het Broek hadden hierdoor geen wateroverlast meer. De overdimensionering en het rechte trekken van de watergangen leidde tot verregaande drainage van het gebied. In combinatie met

grondwateronttrekkingen (drinkwaterwinning) en het oppervlakkig afstromen en afvoeren van regenwater via het riool in de bebouwde kommen heeft dat geleid tot sterke grondwaterstandverlagingen. Daardoor zijn vochttekorten in de landbouw en verdroging van de natuur ontstaan. Enkele kwelgebieden zijn verdroogd als gevolg van afname van inzijging in de hoger gelegen infiltratiegebieden. Gezien de voornemens om water langer vast te gaan houden en te bergen, mag verwacht worden dat op termijn de waterstanden weer hoger zullen worden. Zie ook paragraaf 6.2 (waterparagraaf).

3. HET GEBRUIK VAN DE GROND

3.1. Landbouw

De agrarische sector is nog steeds de belangrijkste grondgebruiker in het buitengebied. De grondgebonden bedrijven vormen één van de dragers van het cultuurlandschap.

De landbouwsector is volop in beweging. Als gevolg van de schaarste stijgen de prijzen van voedsel op de wereldmarkt en - in het verlengde daarvan - de financiële opbrengsten voor de landbouwbedrijven na een lange periode van lagere opbrengsten. De stijgende opbrengsten worden door agrariërs gebruikt om te investeren in groei en schaalvergroting en innovatie. De verwachting is dat de gemiddelde omvang van een landbouwbedrijf in Nederland (nu circa 40 ha) de komende jaren zal stijgen.

Voor de toekomst van de landbouwsector zijn de discussies in de Europese Unie over de afschaffing van de melkquota en de toekomstige inkomenstoeslagen voor agrariërs (en de mogelijke koppeling daarvan aan prestaties op het gebied van natuur en landschap) van groot belang. Dit geldt ook voor nieuwe wetgeving op het gebied van duurzaamheid (mestwetgeving en Kaderrichtlijn Water) en diergezondheid.

Om aan de marktvraag te voldoen gaan veel bedrijven over tot schaalvergroting, starten soms niet-agrarische nevenactiviteiten, bewerken een product voor kwaliteitsverbetering of gaan over tot bedrijfsbeëindiging.

De landelijke trend laat een sterke afname zien van het totale aantal landbouwbedrijven. In 2006 dook het aantal landbouwbedrijven in Nederland voor het eerst onder de 80 duizend. Tussen 2000 en 2006 is het aantal land- en tuinbouwbedrijven met 18.000 afgenomen; een daling van ruim 18 procent in een tijdsbestek van 6 jaar, wat overeenkomt met een afname van 8 boerenbedrijven per dag. De gemiddelde oppervlakte van een landbouwbedrijf is daarentegen toegenomen, van 20 hectare in 2000 tot 24 hectare in 2006¹.

De ontwikkeling van de agrarische sector in Zelhem sluit aan bij de hiervoor geschetste landelijke ontwikkeling. Onderstaande tabel geeft inzicht in het aantal en soort agrarische bedrijven in 2003. Aangezien de gemeente Zelhem niet meer bestaat zijn dit de meest recente gegevens.

¹ Cijfers ontleend aan de CBS publicatie "Gemeente op Maat: Bronckhorst", cbs.statline.nl.

Aantal	Soort bedrijf	% bedrijven met landbouw als nevenactiviteit
30	Akkerbouw	26.6
14	Tuinbouw en blijvende teeltbedrijven	21.4
182	Graasdierbedrijven	12.1
23	Hokdierbedrijven	8.7
49	Combinaties	22.4
298	Totaal	15.4

Tabel: land- en tuinbouwgegevens vm. gemeente Zelhem, 2003 (Bron: statline.cbs.nl)

De gegevens leveren een gemengd beeld op van akkerbouw, tuinbouw, veeteelt of combinaties daarvan, echter de graasdierbedrijven nemen veruit het grootste gedeelte van het areaal in:

Totale oppervlakte in are (voormalige gemeente Zelhem)	588 284
% akkerbouwbedrijven	5.8
% tuinbouw- en blijvende teeltbedrijven	3.0
% graasdierbedrijven	66.3
% hokdierbedrijven	4.1
% combinaties	20.7

Tabel: oppervlakte cultuurgrond per hoofdtype, vm. Gemeente Zelhem, 2003 (Bron: statline.cbs.nl)

Recentere cijfers voor de gehele gemeente Bronckhorst laten zien dat de agrarische sector in de gemeente (nog) de overhand heeft:

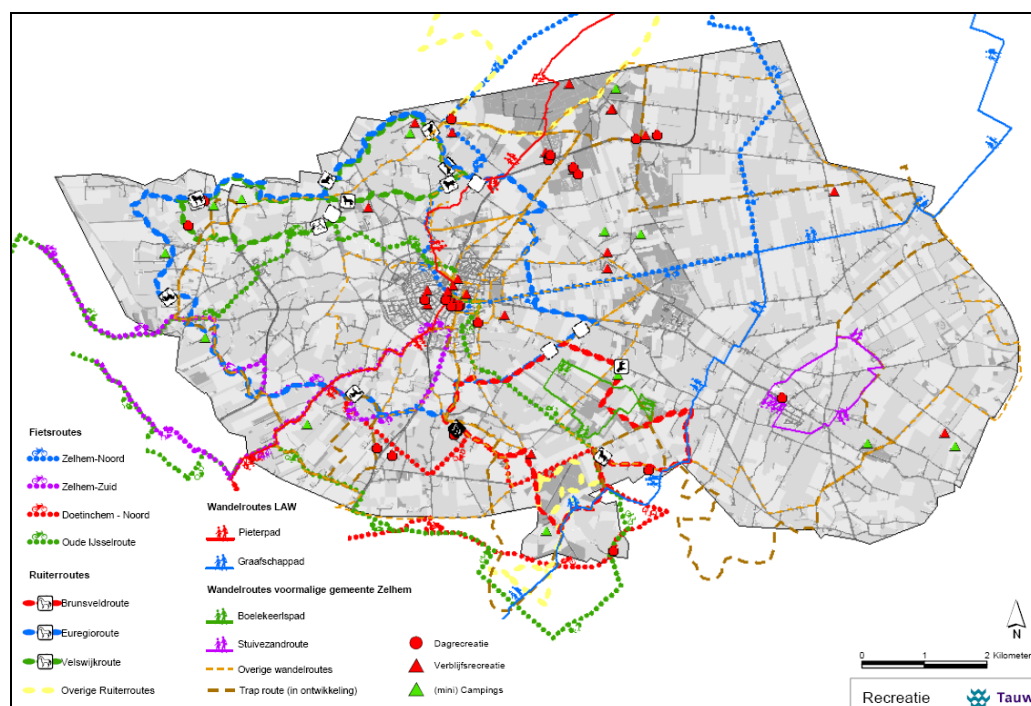
Aantal bedrijfsvestigingen	2515 absoluut (100%)
% Landbouw/bosbouw en visserij	36.9
% Winning en nijverheid	16.0
% Commerciele dienstverlening	35.4
% Niet-commerciele dienstverlening	11.8

Tabel: bedrijfsvestigingen per activiteit, Gemeente Bronckhorst, 1 januari 2006 (Bron: statline.cbs.nl)

3.2. Recreatie

De recreatie neemt in het buitengebied van Zelhem een belangrijke plaats in. De rust, ruimte, het landschap, de cultuurhistorie en de vele fiets-, ruiter- en wandelroutes zijn aantrekkelijk. De Achterhoek wordt gezien als streekeigen, authentiek, gastvrij, kleinschalig en gemoedelijk. De Achterhoek heeft daarmee een duidelijk herkenbaar regio-profiel wat vooral veel binnenlandse recreanten en toeristen aantrekt die relatief kort (enkele dagen) in het gebied vakantie houden.

oktober 2008.



Recreatief routenetwerk (Bron: Landschapontwikkelingsplan Zelhem, 2005)

Recreatie en toerisme is een belangrijke economische pijler van de gemeente Bronckhorst. Ruim 1 op de 20 arbeidsplaatsen in de Achterhoek hangt samen met deze sector².

De sector heeft potentie voor verdergaande verbetering en continue modernisering van dag- en verblijfsrecreatie waarbij de *authenticiteit* moet worden behouden en “oubolligheid” moet worden voorkomen. Op het gebied van verblijfsaccommodaties zijn kampeermogelijkheden (doorgaans minicampings) belangrijker dan bungalowparken. Er is een toename van in pandige recreatie, waartoe appartementen en pensions worden gerekend. Dit komt hoofdzakelijk voort uit het toegenomen hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijven.

Op het gebied van recreatie en toerisme voert de gemeente een actief recreatiebeleid op basis van de Recreatienota uit oktober 2007. Zie hoofdstuk 5.5.

3.3. Niet-agrarische bedrijven

In het buitengebied ligt een aanzienlijk aantal niet-agrarische bedrijven. Sommige bedrijven zijn verwant aan de agrarische sector waaronder bijvoorbeeld koelhuizen, een krachtvoerfabriek en een landbouwmachineverhuurbedrijf, of gebonden aan het buitengebied zoals minicampings en in pandige recreatie. Andere bedrijven hebben geen functionele relatie met het buitengebied zoals autohandels.

² Bron: Recreatienota, Gemeente Bronckhorst, vastgesteld 25 oktober 2007, pagina 11.

De meeste niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zijn ontstaan vanuit een agrarisch bedrijf of als aanverwante activiteit of vormen een nevenactiviteit bij een bestaand agrarisch bedrijf omdat alleen agrarische activiteiten niet meer rendabel waren.

Als bijlage bij de regels is een lijst gevoegd met de niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

3.4. Wonen

Verspreid in het buitengebied liggen vele woningen. In het verleden werd het merendeel daarvan bewoond door agrariërs. Door de ontwikkelingen in de landbouw hebben veel boerderijen hun agrarische functie echter verloren en zijn nu in gebruik als burgerwoning. Ook bevinden zich diverse van oorsprong burgerwoningen in het buitengebied. Het beleid is erop gericht geen nieuwe burgerwoningen in het buitengebied toe te staan, tenzij er sprake is van bedrijfsbeëindiging en omschakeling.

3.5. Landgoederen

In het buitengebied is sprake van twee bestaande landgoederen met een historisch karakter: Landgoed 't Zand en Landgoed De Baaksche Kamp. Landgoed 't Zand kent een oppervlakte van ruim 350 hectare en is ligt op de grens van het buitengebied van Zelhem en Hengelo. Het bijbehorende landhuis is gelegen aan de Berkendijk 2.

Landgoed De Baaksche Kamp is in het verleden opgesplitst in een noordelijk en een zuidelijk deel. Het landhuis aan de Wolfersveenweg 6 is karakteristiek.

Beide landgoederen hebben een woonfunctie.

Naast deze historische landgoederen is in de voormalige gemeente Zelhem beleid ontwikkeld voor nieuwe landgoederen. Dit naar aanleiding van de ontwikkeling van de landgoederen Obbinkmark I en II. Particuliere initiatiefnemers hebben met dit beleid de volgende nieuwe landgoedinitiatieven ontplooid: Groot Otten, Elsmaten, 't Veld en Heidevloed. Bij deze landgoederen is de natuurontwikkeling gefaciliteerd en zijn bossen aangeplant. De landhuizen zijn in aanbouw of reeds gebouwd. De initiatieven voor de nieuwe landgoederen De Driesprong, De Biezen, De Punt en Wolfsdael zijn momenteel in procedure en zullen naar verwachting zijn afgerond voordat voorliggend bestemmingsplan wordt vastgesteld.

3.6. Verkeer

De wegen die door het plangebied lopen zijn van regionale en lokale betekenis. Zelhem en omgeving is ontsloten door verschillende provinciale wegen: de N330 Hummelo-Zelhem-Varsseveld, de N315 Doetinchem-Zelhem-Ruurlo. Door het westelijke deel van het plangebied loopt de N316 die Doetinchem via Hengelo verbindt met Zutphen. De overige hebben een lokale betekenis. In het plangebied ligt een groot

aantal zandwegen die aantrekkelijk zijn voor recreanten. Omdat deze zandwegen recreanten aantrekken wordt een deel ervan beschermd.

3.7. Gemeenschaps- en nutsvoorzieningen

In het gebied komen voorzieningen voor van algemeen nut zoals scholen en begraafplaatsen. Voorts lopen door het gebied transportleidingen van onder andere aardgas, waarbij aan weerszijden geen bouwwerken mogen worden opgericht. In de milieuparagraaf, hoofdstuk 6, wordt hierop verder ingegaan.

4. HET PLANOLOGISCH KADER

Het ruimtelijke beleid van rijk en provincie vormt het kader waarbinnen de gemeente haar eigen beleid kan formuleren. De *Structuurvisie* van de provincie Gelderland vormt het belangrijkste toetsingskader voor het bestemmingsplan.

4.1. Rijksbeleid

De Nota Ruimte bevat het ruimtelijke beleid van het Rijk. Dit beleid zet in op vier hoofddoelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en;
- borging van de veiligheid.

Twee begrippen staan centraal in de Nota Ruimte: basiskwaliteit en nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur (RHS). De RHS bestaat uit de belangrijkste gebieden in Nederland op het terrein van economie, infrastructuur en verstedelijking, water, natuur en landschap.

Het buitengebied van Bronckhorst maakt deel uit van de RHS voor zover het gaat om de gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur (EHS): 't Zand, de Baaksche kamp, Obbinkmark en Slangenburg.

In en rond de EHS geldt een 'nee, tenzij' benadering: nieuwe projecten of ingrepen zijn niet toegestaan indien deze de wezenlijke kenmerken of waarden van de EHS aantasten, tenzij er geen redelijke alternatieven zijn en er sprake is van redenen van groot openbaar belang. In de EHS is een saldobenadering mogelijk waarbij (kwantitatieve) aantasting van de EHS kan worden toegestaan indien - per saldo - op gebiedsniveau sprake is van een (kwaliteits)verbetering van ecologische waarden.

Voor gebieden die geen deel uitmaken van de RHS is het beleid gericht op het waarborgen en zo mogelijk vergroten van de basiskwaliteit. De verantwoordelijkheid voor deze basiskwaliteit ligt bij de provincies. Het rijk geeft aan het begrip basiskwaliteit op een beperkt aantal punten invulling: bundeling van stedelijke activiteiten, waarborgen milieukwaliteit en investeren in kwaliteit landschap.

4.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie 2005 (kansen voor de Regio's³)

De Structuurvisie 2005 bevat per thema en gebiedsgericht het provinciale ruimtelijk beleid voor de komende 10 jaren. Sterker dan voorheen zet de provincie in op regionale afstemming in ruimtelijke ontwikkeling. Een aantal regionale vraagstukken is/wordt daarom in regionaal verband nader uitgewerkt.

Gebiedsgericht beleid: zonerings landelijk gebied

In de Structuurvisie 2005 is voor het landelijk gebied een zonerings opgenomen die bepalend is voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies. Centraal in de zonerings staat het onderscheid tussen het groen/blauwe raamwerk en het multifunctionele gebied.

Het groen/blauwe raamwerk: dit zijn de gebieden die onderdeel zijn van de ecologische hoofdstructuur, de waardevolle open gebieden én de gebieden waar meer ruimte voor water moet worden gecreëerd. Deze gebieden zijn kwetsbaar voor intensieve vormen van ruimtegebruik. Het beleid is gericht op bescherming. Op de onderstaande afbeelding hebben deze gebieden een groene en/of blauwe tint.

Het multifunctionele gebied: in deze gebieden bestaat ruimte voor meervoudig ruimtegebruik. Voor deze gebieden bestaat geen specifiek provinciaal beleid en hebben (samenwerkende) gemeenten een zekere beleidsvrijheid ten aanzien van ontwikkelingen. Op de onderstaande afbeelding hebben deze gebieden een gele tint.



Fragment Beleidskaart ruimtelijke structuur Structuurvisie

³ Vanwege de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008 is de naam van het Streekplan gewijzigd in Structuurvisie. Inhoudelijk zijn er geen veranderingen in het beleid doorgevoerd.

Ten aanzien van de EHS maakt de provincie een nader onderscheid in:

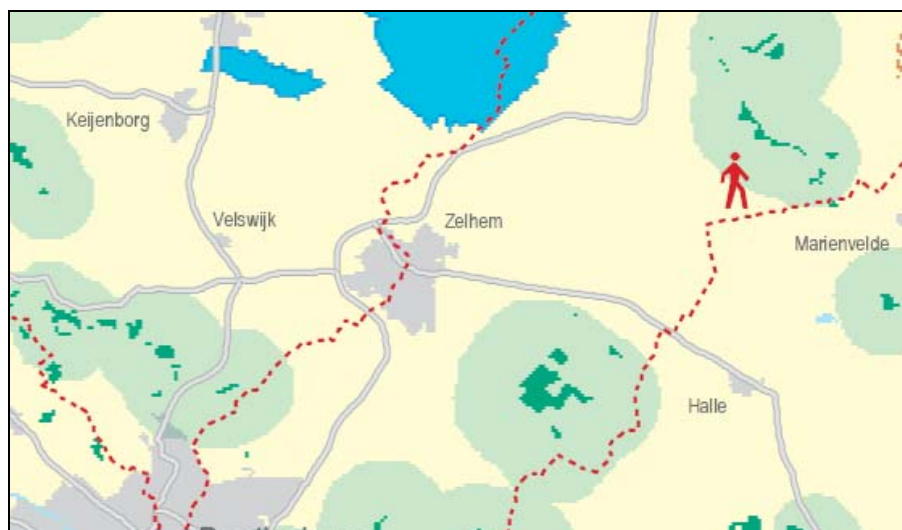
- o EHS-natuur (donkergroene gebieden op de Beleidskaart);
- o EHS-verweving (klein aantal gebieden met een middelgroene tint);
- o EHS-verbindingszones (lichtgroene tint).

De EHS-natuur bestaat uit de bestaande natuurgebieden en voor een klein deel uit natuurontwikkelingsgebieden die momenteel (nog) in agrarisch gebruik zijn. In deze gebieden is het beleid gericht op de bescherming en ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden.

Voor de EHS-verweving geldt als uitgangspunt dat landbouwkundig gebruik gecombineerd kan worden met natuurbeheer.

De ecologische verbindingszones liggen tussen de bestaande natuurgebieden en bestaan uit landbouwgronden met verspreide natuurelementen. De verbindingszones liggen (veelal) langs beken en watergangen en moeten gevrijwaard worden van ruimtelijke ontwikkelingen die de realisering van de ecologische verbinding kunnen frustreren.

Waardevolle (natte) natuurgebieden dienen op grond van de provinciale Structuurvisie beschermd te worden tegen verdroging. Hiertoe zijn hydrologische beschermingszones aangewezen (lichtgroene gebieden op de onderstaande afbeelding).



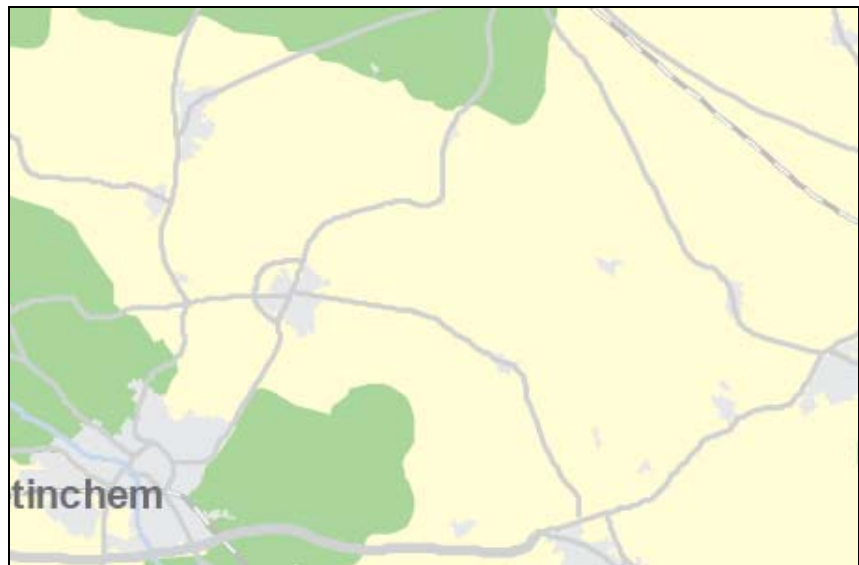
Fragment beschermingskaart Structuurvisie 2005

Op de Beleidskaart zijn binnen het multifunctionele gebied een aantal waardevolle landschappen aangewezen. In deze gebieden dient het beleid gericht te zijn op behoud en versterking van de bestaande landschappelijke kernkwaliteiten. Een deel van het buitengebied van Zelhem (aan de zuid- en oostzijde) maakt deel uit van het *Waardevolle landschap Hummelo en Keppel, Slangenburgerburg*.

Kernkwaliteiten van dit landschap zijn:

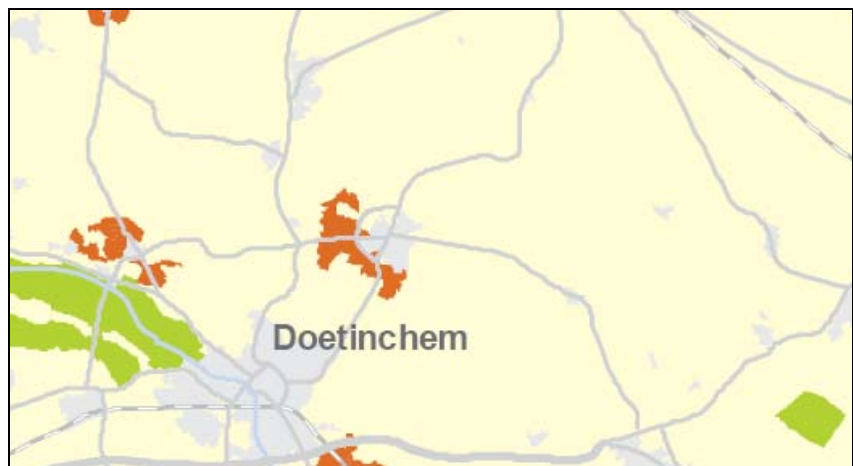
- o Rivierduinen met hoge ruggen en veel microreliëf;
- o Gave open essen en gave broekgebieden;
- o Afwisseling landgoederen bouwland, grotere bossen;
- o Karakteristiek verspreide bebouwing van hoeven, landhuizen, gehuchten en dorpen;
- o Overgangen van hooggelegen, naar laaggelegen, open landschap;
- o Beken, weteringen, oude rivierlopen grotendeels parallel aan Oude IJssel.

In een uitwerking van de Structuurvisie zijn de specifieke kernkwaliteiten van het waardevol landschap Hummelo, Keppel en Slangenburg nader beschreven en op kaart gezet. Zie bijlage 1 bij deze plantoelichting.



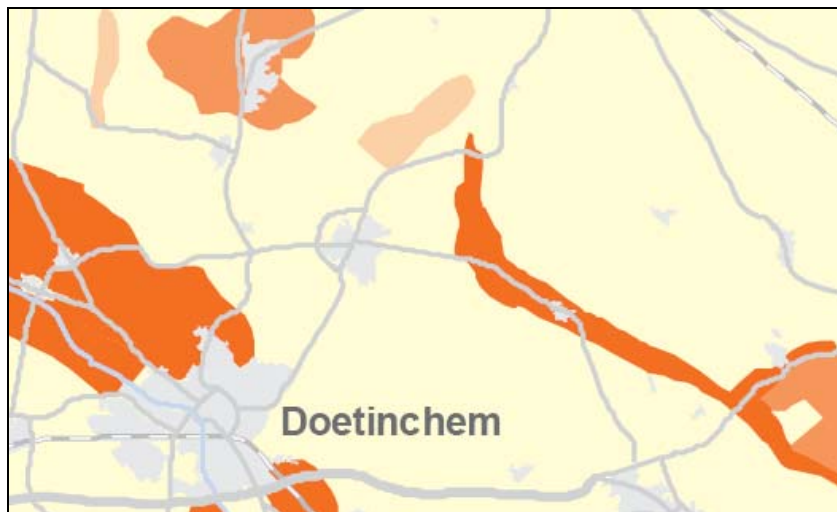
Fragment Themakaart 22 Structuurvisie: Waardevolle landschappen (groene gebieden)

In de Structuurvisie is het oude akkercomplex ten westen van Zelhem aangegeven als open gebied (zie onderstaande afbeelding). Hier dient het beleid gericht te zijn op het behoud van de karakteristiek openheid van dit oude akkercomplex.



Fragment Themakaart 23 Structuurvisie: Open gebieden

Voor het buitengebied zijn tot slot de gebieden van belang die in de Structuurvisie worden aangegeven als zijnde aardkundig waardevol (zie onderstaande afbeelding). Hierbij gaat het om de gebieden de Halse Rug en het stuifzandgebied 't Zand. Zie ook hoofdstuk 2.2. Het beleid in deze gebieden is gericht op bescherming van deze waarden.



Fragment Themakaart 12 Structuurvisie: Aardkunde

Thematisch beleid

Naast het gebiedsgerichte beleid zoals hiervoor beschreven, bevat de Structuurvisie ook thematisch beleid dat voor het bestemmingsplan Buitengebied van belang is. Thematisch beleid is onder meer geformuleerd voor de uitbreidingsmogelijkheden van agrarische (grondgebonden) bedrijven. Ook ten aanzien van de mogelijkheden voor functiewijzigingen in het buitengebied en de vestiging en uitbreiding van recreatieve voorzieningen en de toegestane omvang van (burger)woningen geeft de Structuurvisie (strikte) kaders. Het beleid ten aanzien van functiewijzigingen is door de gemeenten in de regio Achterhoek nader uitgewerkt in de Nota 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies'. Zie hoofdstuk 5.

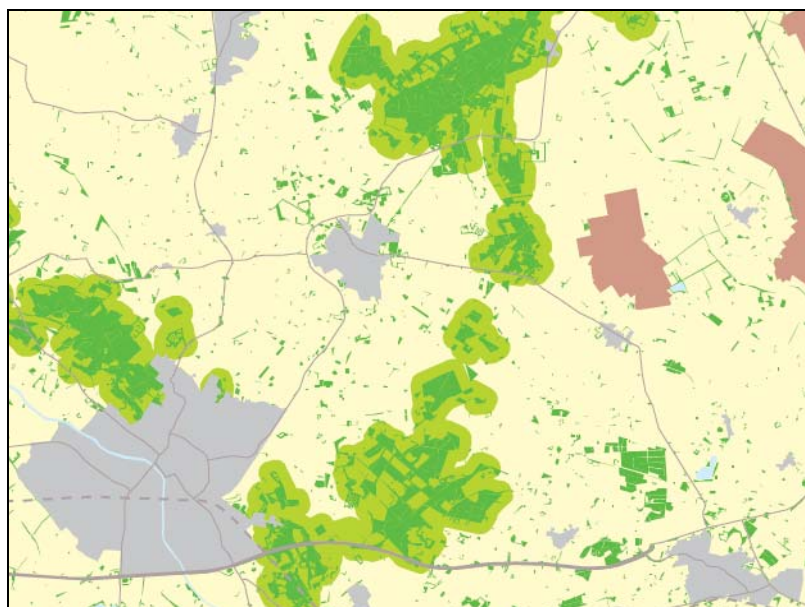
Reconstructieplan Achterhoek en Liemers (2005)

De varkenspestepidemie van 1997 was de aanleiding voor een grote revitalisering van een groot deel van het landelijk gebied in Nederland. De revitalisering is gekoppeld aan diverse Reconstructieplannen. Doel van deze plannen is het verbeteren van de sociaal economische omstandigheden voor landbouw, recreatie en toerisme, wonen, werken en leefbaarheid. In de huidige situatie zitten deze functies elkaar te vaak in de weg, waardoor economisch belangrijke sectoren als de landbouw en de recreatie zich onvoldoende kunnen ontwikkelen terwijl de kwaliteit van natuur en landschap te weinig verbetert. Het buitengebied van Zelhem vormt onderdeel van het Reconstructieplan Achterhoek en Liemers.

Voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied is met name de zonering ten aanzien van de mogelijkheden voor intensieve veehouderij van belang die in dit Reconstructieplan is opgenomen. Daartoe is het buitengebied in drie zones ingedeeld:

- o landbouwontwikkelingsgebied (primaat landbouw);
- o verwevingsgebied (gericht op verweving van landbouw, natuur en wonen)
- o extensiveringsgebied (primaat wonen of natuur).

Doel van deze zonering is het ruimtelijk sturen van de intensieve veehouderij: deze krijgen geen uitbreidingsmogelijkheden op plaatsen waar ze tot onevenredige nadelige milieugevolgen zouden leiden. Op plaatsen waar de nadelige milieugevolgen het kleinst zijn, wordt juist veel ruimte geboden.



Fragment zonering Reconstructieplan Achterhoek en Liemers

Het overgrote deel van het buitengebied van Zelhem valt in verwevingsgebied (lichtgele gebied op onderstaande afbeelding). Een zone van 250 meter rondom voor verzuring gevoelige bestaande natuurgebieden (donkergroen op onderstaande afbeelding) is aangewezen als extensiveringsgebied (globaal de zone tussen Baaksche Kamp/Het Zand en Slangenburg). In het oostelijke deel van de gemeente is nabij Halle - Heide een landbouwontwikkelingsgebied aangegeven. Zie hoofdstuk 5 voor de vertaling van deze zones in het bestemmingsplan.

5. DE BELEIDSVISIE VOOR HET BUITENGEBIED

In dit hoofdstuk wordt de gemeentelijke beleidsvisie voor het buitengebied beschreven en de wijze waarop deze in het bestemmingsplan is vertaald. De beleidskeuzes zijn gebaseerd op de bestaande situatie (zoals beschreven in hoofdstuk 2 en 3), de beleidskaders van rijk en provincie (op hoofdlijnen beschreven in hoofdstuk 4) en het eigen gemeentelijke beleid.

De basis voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het bestemmingsplan wordt gevormd door het provinciale beleid c.q. de Structuurvisie 2005. Het beleid in deze visie is door de gemeente overgenomen als uitgangspunt voor dit bestemmingsplan. Daarnaast vormt het recentelijk vastgestelde en goedgekeurde plan buitengebied Hengelo-Vorden een belangrijke basis voor dit bestemmingsplan. Het beleid uit dit plan is overgenomen, tenzij er aanleiding is om hiervan af te wijken, bijvoorbeeld vanwege geactualiseerde beleidskaders en de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening. Op grond van deze nieuwe wet dienen plannen volgens uitwisselbare standaarden te worden opgezet (SVBP 2008). Dit vereist op onderdelen aanpassing van de plansystematiek en opzet, zoals deze in het plan buitengebied Hengelo-Vorden gehanteerd is. Zie ook hoofdstuk 7.

5.1. Algemeen

Uit de beschrijving van de bestaande situatie in hoofdstuk 2 en 3 is gebleken dat het buitengebied van Zelhem ruimte biedt aan diverse functies waaronder landbouw, natuur, landschap, recreatie, wonen en werken. De waarden die aan deze functies worden toegekend en de onderlinge relaties verschillen per gebied. Het is dan ook noodzakelijk belangen af te wegen. Soms gaat de ontwikkeling van de ene functie ten koste van de andere functie, soms kunnen ze elkaar ook versterken.

Bij de afweging van de verschillende belangen in het buitengebied is - aansluitend het beleid van provincie en rijk - aan de gebiedsfuncties natuur, landbouw en landschap een doorslaggevend belang toegekend. Ontwikkelingen van andere functies mogen dus niet een zodanige omvang of intensiteit hebben dat ze de functies natuur, landschap en landbouw onevenredig beïnvloeden.

De functies natuur, landschap en landbouw vormen ook de grondslag voor de gebiedsbestemmingen in dit plan. Het karakter van deze functies is echter niet gelijk. Landbouw en natuur zijn gebiedsdekkende functies terwijl het landschap overal is. Het landschap is het resultaat van de ontwikkelingen op het gebied van landbouw en natuur c.q. de wijze waarop de mens en natuur met elkaar omgaan. Een ingewikkeld samenspel dat in ons land diverse waardevolle cultuurlandschappen met zeer verschillende identiteiten heeft opgeleverd. Ook op de schaal van het buitengebied van Zelhem is dit het geval: de ontginningsgeschiedenis

heeft geleid tot het huidige cultuurlandschap waarin landbouw en natuur hun eigen plaats hebben.

Vanwege deze wisselwerking tussen landbouw, natuur en het landschap én gelet op het grote belang dat (door de gemeente en ook de hogere overheden) wordt gehecht aan de instandhouding van dit cultuurlandschap geldt voor dit bestemmingsplan de volgende algemene en overkoepelende beleidskeuze:

Behoud, herstel en/of ontwikkeling van de verschillende karakteristieke landschapstypen zoals beschreven in hoofdstuk 2 en het waarborgen van de dynamiek daarbinnen.

5.2. Gebiedsbestemmingen

De functies landbouw, natuur en landschap vormen de grondslag voor de gebiedsbestemmingen in het bestemmingsplan.

Waar nodig wordt ingezet op een scheiding van de functies landbouw en natuur. Dit vanwege de spanningen die er zijn tussen de productiefunctie landbouw (met de bijhorende schaalvergroting en intensivering) en de kwetsbare natuurfunctie. In de agrarische gebieden worden zo weinig mogelijk beperkingen opgelegd aan de landbouw, in de natuurgebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur kan de natuur zich verder ontwikkelen.

Waar mogelijk wordt ook gekozen voor verweving van de functies landbouw en natuur. Dit omdat ontwikkelingen in de landbouw enerzijds en de natuur (en het landschap) anderzijds elkaar ook kunnen versterken. Zo is het duurzaam voortbestaan van de grondgebonden landbouw een essentiële voorwaarde voor het behoud van het cultuurhistorisch waardevolle landschap. Ook verbreding van de agrarische bedrijfsvoering en agrarisch natuurbeheer kunnen een gunstig effect hebben op natuur en landschap.

De begrenzing van de gebiedsbestemmingen is primair gebaseerd op de zonering van het landelijk gebied zoals deze is vastgelegd in de provinciale Structuurvisie. Het onderscheid tussen het groen/blauwe raamwerk en het multifunctionele gebied is hierbij als uitgangspunt genomen. Daarnaast is ook het geldende bestemmingsplan Buitengebied uit 1988 en het Landschapsontwikkelingsplan Zelhem (LOP) bij de begrenzing van de gebiedsbestemmingen betrokken.

Voor de benaming van de gebiedsbestemmingen hebben de standaardiseringseisen uit het SVBP 2008 (zie ook hoofdstuk 7)⁴ als leidraad gediend. In het onderstaande schema zijn de gebiedsbestemmingen opgesomd waarbij tevens de (sub)zone uit de

⁴ Deze standaardiseringseisen vloeien voort uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening die per 1 juli 2008 in werking zijn getreden.

Structuurvisie 2005 en/of geldende bestemmingsplan is aangegeven waarop de betreffende bestemming gebaseerd is.

Gebiedsbestemming (plankaart)	Structuurvisie / geldend bestemmingsplan
Agrarisch gebied	<i>Multifunctioneel gebied</i>
Agrarisch gebied met waarden - Landschap	<i>Multifunctioneel gebied met landschapswaarden</i> - waardevol landschap HKS * - Halse Rug - waardevol open gebied
Agrarisch gebied met waarden - Landschap en natuur	<i>Groen/blauwe raamwerk (EHS)</i> • EHS-verweving • EHS-verbindingszone
Natuur	<i>Groen/blauwe raamwerk</i> • EHS-natuur

**Waardevol landschap Hummelo, Keppel, Slangenburger*

De precieze begrenzing van de bestemmingen is afgestemd op de in het gebied aanwezige waarden.

Agrarisch gebied

Deze bestemming omvat de gronden die in de Structuurvisie behoren tot het multifunctionele gebied en geen specifieke waardevolle landschappelijke en/of natuurwaarden bezitten. In deze bestemming staat het functioneren van de landbouw voorop, waarbij wel zoveel mogelijk rekening moet worden gehouden met de aanwezige (kleinschalige) landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

Agrarisch gebied met waarden - Landschap

Onder deze bestemming vallen de gebieden die in de Structuurvisie als multifunctioneel gebied zijn aangemerkt en waar tevens sprake is van specifieke landschapswaarden. Onder deze bestemming valt het open essencomplex ten westen van Zelhem, de gronden die deel uitmaken van het waardevolle landschap Hummelo, Keppel en Slangenburger en het gebied de Halse Rug waar sprake is van aardkundige waarden en een waardevolle historische verkaveling.

Ook in deze bestemming wordt ruimte geboden voor verdere ontwikkeling van de aanwezige agrarische bedrijven. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met de aanwezige landschapswaarden. Het vestigen van agrarische bedrijven op nieuwe locaties is - gelet op de aanwezige landschapswaarden - in deze bestemming uitgesloten. Mocht nieuwvestiging toch aan de orde zijn dan dient hiervoor een afzonderlijk bestemmingsplan te worden opgesteld.

Agrarisch gebied met waarden: Landschap en natuur

Deze bestemming omvat de gronden die deel uitmaken van het groen/blauwe raamwerk c.q. de ecologische hoofdstructuur en die nog in agrarisch gebruik zijn (EHS-verweving en EHS-verbindingszone). Voor

deze bestemming geldt een beleid waarin aan natuur, landschap en cultuurhistorie en landbouw gelijke waarde wordt toegekend.

Bos / Natuur

De bestaande bos- en natuurgebieden zijn apart bestemd als Bos of Natuur. De bestemming Natuur bestaat uit de gebieden die zijn aangewezen als EHS-natuur. Alle bossen zijn bestemd als Bos.

De meeste bos- en natuurgebieden hebben een meervoudige functie, te weten een natuurfunctie, een economische functie (houtproductie) en een recreatieve functie. Het beleid voor deze bestemmingen is dan ook gericht op bos- en/of natuurbeheer, al dan niet in combinatie met extensieve recreatie.

De zonering in gebiedsbestemmingen werkt door in het bestemmingsplan via de regels ten aanzien van bouwen en gebruik en het uitvoeren van bepaalde werkzaamheden. Deze regels zijn afgestemd op de aanwezige waarden. Een belangrijk instrument om de gewenste bescherming van de aanwezige waarden te bewerkstelligen is het aanlegvergunningstelsel. Doel van dit stelsel is het voorkomen dat specifieke waarden die een gebied herbergt als gevolg van bepaalde activiteiten onevenredig worden geschaad. Aanlegvergunningen worden opgenomen ter bescherming van onder meer de volgende waarden:

- o landschapswaarden (openheid, historische verkaveling, kleinschalige landschapselementen, essen, rivierduinen met microreliëf);
- o natuurwaarden (die voor een groot deel samenhangen met de waterhuishouding);
- o aardkundige waarden.

De kleinere landschapselementen waaronder houtwallen, kleine bosjes, poelen etc. zijn in het voorontwerp bestemmingsplan nog niet specifiek aangeduid. De landschapselementen die in het kader van de ruilverkavelingen Hengelo - Zelhem en Halle - Wolfersveen zijn aangebracht worden in de vervolgfase van het bestemmingsplan (het ontwerp bestemmingsplan) op de plankaart opgenomen.

5.3. Landbouw

De gemeente Bronckhorst wil continuïteit bieden aan de bestaande agrarische bedrijven. Zij moeten ruimte krijgen zich op een verantwoorde manier te kunnen ontwikkelen. In de bedrijfsvoering dienen de aanwezige landschapswaarden te worden gerespecteerd.

Agrarische bouwvlakken

Alle agrarische gebouwen en bouwwerken in het buitengebied (bedrijfswoning, bijgebouwen, stallen, mestopslag, voedersilo's) zijn met de bijbehorende voorzieningen (tuin, erfverharding, kuilvoerplaten en erfbeplanting) zoveel mogelijk binnen een op de plankaart begrensde

bouwwlak opgenomen. Binnen dit bouwwlak dient ook de nieuwe bebouwing te worden gesitueerd.

Voor het behoud (c.q. de toekenning) van agrarische bouwwlakken en de beleidsruimte per bouwblok is aangesloten bij het Reconstructieplan.

Concreet betekent dit dat een bouwwlak is toegekend indien:

- in het geldende beleid reeds sprake is van een bouwblok, EN:
- op basis van de milieuvergunning en/of melding nog sprake is van een agrarische bedrijfsvoering.

Een exacte ondergrens voor de minimale omvang van bedrijven om in aanmerking te komen voor een bouwblok is niet eenduidig te geven. Bij de toekenning van een agrarisch bouwblok is vastgehouden aan een ondergrens van minimaal 9 NGE⁵. Voor de bedrijven met een bedrijfsomvang tot 9 NGE is per bedrijf bekeken wat de bestemming moet worden. Afhankelijk van de bedrijfssituatie en locatie is aan het bedrijf een klein agrarisch bouwwlak op maat toegekend of een bestemming woondoeleinden.

De bouwwlakken zijn in beginsel bepaald op basis van de geldende bouwblokken. De exacte begrenzing van het bouwblok is afgestemd op de feitelijke situering van sloten, beplanting, steilrand of perceelsrand aan de hand van recente luchtfoto's (2007). Daarnaast zijn in mei 2008 via een aantal inlooptagen aanvullende wensen van agrariërs geïnventariseerd. Verzoeken tot toekenning van een groter bouwwlak zijn - indien onderbouwd met een adequaat bedrijfsplan - ingewilligd.

Aard van de agrarische bedrijvigheid

Ten behoeve van de ontwikkelingsmogelijkheden binnen de agrarische bouwwlakken wordt onderscheid gemaakt in:

- intensieve veehouderijbedrijven;
- overige agrarische bedrijven;

De ontwikkelingsmogelijkheden van de verschillende agrarische bedrijfspvormen zijn afgestemd op de mogelijkheden die het Reconstructieplan hiervoor biedt. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in twee zones: extensiveringsgebied en verwevingsgebied.

Voor het landbouwontwikkelingsgebied Halle-Heide wordt momenteel een specifieke ontwikkelingvisie opgesteld. Voor het (planologisch) kunnen realiseren van dit LOG is eerst een plan-m.e.r. procedure noodzakelijk. Op dit moment wordt bekeken wat de reikwijdte en het detailniveau van deze m.e.r. dient te zijn. De visie zal te zijner tijd worden vertaald in een afzonderlijk bestemmingsplan voor het LOG. Om deze reden is het LOG-gebied buiten deze integrale herziening gelaten.

⁵ Het aantal NGE (Nederlandse Grootte Eenheid) geeft de productieomvang van een agrarisch bedrijf weer. Ter illustratie: 1 NGE komt overeen met bijvoorbeeld 0,75 melkkoe of 0,5 ha grasland.

In het extensiveringsgebied wordt de ontwikkeling van de intensieve veehouderij beperkt. In het verwevingsgebied (grootste deel plangebied) wordt gestreefd naar behoud en ontwikkeling van bestaande wel- en niet grondgebonden agrarische bedrijven tot een duurzame omvang, maar wel in evenwicht met andere omgevingswaarden en functies.

Nieuw- en hervestiging van agrarische bedrijven

De vestiging van nieuwe intensieve veehouderijbedrijven is in dit bestemmingsplan uitgesloten. De mogelijkheden voor nieuwvestiging van intensieve veehouderij in het LOG worden te zijner tijd - op basis van het bestemmingsplan dat specifiek voor het LOG zal worden opgesteld - vastgelegd.

Nieuwvestiging van (overige) agrarische bedrijven is mogelijk via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid waaraan stringente toetsingscriteria zijn verbonden. Nieuwvestiging is uitsluitend mogelijk binnen de bestemming Agrarisch. Voorwaarden voor nieuwvestiging zijn onder meer dat het een volwaardig agrarisch bedrijf moet betreffen, hervestiging op een voormalig agrarisch bouwperceel of bij een burgerwoning niet mogelijk is én aanwezige waarden en belangen in de omgeving niet worden geschaad. Hervestiging van een grondgebonden bedrijf op een bestaand agrarisch bouwvlak is binnen alle agrarische gebiedsbestemmingen mogelijk. Ook omschakeling naar een grondgebonden agrarisch bedrijf is overal toegestaan.

Hervestiging van een intensieve veehouderij op een bestaand agrarisch bouwvlak is alleen mogelijk in het verwevingsgebied. De maximale omvang van dit bouwvlak is daarbij 1 ha. Ook omschakeling van een (grondgebonden) agrarisch bedrijf naar een intensieve veehouderij is onder voorwaarden mogelijk in het verwevingsgebied. Uiteraard dient in alle gevallen de omschakeling milieuhygiënisch en planologisch vergund te kunnen worden. Ook hier mag maximaal 1 ha van het bouwperceel voor de intensieve veehouderij gebruikt worden.

Voor bedrijven die verdeeld zijn over meerdere locaties is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen op basis waarvan de intensieve veehouderijactiviteiten op één locatie geconcentreerd kunnen worden. Deze locatie mag daarbij groter zijn dan 1 ha, mits op de overige locaties de intensieve tak definitief wordt beëindigd.

Uitbreiding van agrarische bedrijven

Omdat het toegekende bouwvlak (op termijn) niet voor alle agrarische bedrijven voldoende ontwikkelingsperspectief biedt, is een verdere uitbreiding van het bouwvlak voor alle bedrijven mogelijk via een nadere afweging in de vorm van een wijzigingsprocedure.

De maximale omvang van een bouwvlak is daarbij vastgelegd op 1,5 ha. Hierbij moet de noodzaak van uitbreiding worden aangetoond en mag tevens geen sprake zijn van onevenredige aantasting van

landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden en mogen omliggende functies en milieuwaarden niet onevenredig worden beperkt. Tot slot geldt een zorgvuldige landschappelijke inpassing als voorwaarde voor uitbreiding. Daarbij dient gelet te worden op de vormgeving van de nieuwe stal(len), de situering van nieuwe gebouwen ten opzichte van de reeds bestaande gebouwen en de wijze waarop de nieuwe gebouwen zich verhouden tot de ruimere omgeving. Dit doel kan mede met de aanleg van beplanting worden gerealiseerd. De initiatiefnemer dient bij een wijzigingsplan een inrichtingsplan te overleggen dat getoetst wordt aan het Landschapsontwikkelingsplan Zelhem.

Het oppervlak aan intensieve veehouderij mag in het verwevingsgebied bij (alle) agrarische bedrijven maximaal 1 ha bedragen. Bestaande bedrijven met een groter oppervlak aan intensieve veehouderij dan 1 ha worden gerespecteerd.

Uitbreiding van een intensieve veehouderij tot een omvang van 1,5 ha is via toepassing van een wijziging mogelijk op een ontwikkelingslocatie. Daarbij gelden de in het Reconstructieplan opgenomen voorwaarden. Uitbreiding van bestaande intensieve veehouderij activiteiten in het extensiveringsgebied is uitgesloten, met uitzondering van uitbreidingen die noodzakelijk zijn ten einde te kunnen voldoen aan de wetgeving op het gebied van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid.

In het buitengebied mogen tot slot (buiten de agrarische bouwvlakken) geen nieuwe solitaire opstallen worden opgericht, behoudens schuilgelegenheden voor mens en dier tot 30 m². Hiervoor is voor agrarische bedrijven een ontheffingsmogelijkheid opgenomen.

Gezamenlijke mestopslag

Onder voorwaarden mag - via toepassing van een wijzigingsprocedure - op gronden gelegen buiten de ecologische hoofdstructuur een gezamenlijke mestopslag worden opgericht van max. 4 m hoog, 2.500 m³ en op maximaal 50 m uit één van de bouwblokken van de deelnemende agrariërs. De aanleg is gekoppeld aan een goede landschappelijke inrichting, waarbij de voorkeur uitgaat naar een ondergrondse mestopslag.

Glastuinbouw

In het buitengebied van Zelhem zijn op dit moment geen glastuinbouwbedrijven aanwezig. Nieuwvestiging van en omschakeling naar glastuinbouwbedrijven is - conform het provinciale beleid - uitgesloten. Voor bedrijven met glastuinbouw als neventak of een gemengde bedrijfsvoering geldt dat de huidige omvang van de glasopstanden per bedrijf (bij recht) eenmalig vergroot mag worden met maximaal 20%. Het oprichten van nieuwe glasopstanden wordt in de bestemmingen Agrarisch en Agrarisch met waarden - Landschap met het oog op verbreding toegestaan tot een maximale omvang van 200 m².

Teeltondersteunende voorzieningen

In de grondgebonden landbouw wordt gebruik gemaakt van teeltondersteunende voorzieningen (folies, insectengaas, schaduwhallen, hagelnetten, ondersteunende tunnel- en/of boogkassen, containerteelt etc.). Het gebruik van deze voorzieningen is aan regels gebonden omdat ze van invloed zijn op het landschapsbeeld, de natuur en de waterhuishouding.

De aanvaardbaarheid van de teeltondersteunende voorzieningen in een gebied is mede afhankelijk van de aard en de verschijningsvorm in relatie tot de benoemde kwaliteit van het gebied. Bij de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de voorzieningen worden de volgende ruimtelijke criteria betrokken:

- Grondgebonden / niet-grondgebonden;
- Tijdelijk aanwezig (maximaal 8 maanden / permanent);
- Laag (max 1,5 m) / hoog;
- Open landschap / dicht;
- Situering (binnen/buiten bouwperceel);
- Oppervlakte (gedifferentieerd naar soort voorziening).

Binnen de agrarische gebiedsbestemmingen is het oprichten van lage, tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zowel binnen als buiten het agrarisch bouwvlak mogelijk. Buiten het agrarisch bouwvlak geldt voor lage permanente voorzieningen een maximum oppervlakte van 1000² m. Hoge permanente voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan en gebonden aan een maximum oppervlakte van 500 m².

Teeltondersteunende voorzieningen kunnen de infiltratie van water in de bodem belemmeren en daarmee invloed hebben op de hydrologische c.q. ecologische situatie in een gebied. Binnen de bestemming Agrarisch - Landschap en natuur geldt daarom voor het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen (niet zijnde bouwwerken) een aanlegvergunningplicht.

(Boom)kwekerijen

Boom- en sierteelt heeft een duidelijke visuele invloed in het landschap. Om deze reden is (nieuwe) boom- en sierteelt niet mogelijk binnen het waardevolle open gebied ten westen van Zelhem. Buiten dit gebied is deze vorm van teelt in het algemeen toegestaan. Bestaande locaties voor teelt en wisselteelt (die al enkele jaren niet meer voor boomteelt worden gebruikt) mogen als zodanig blijvend worden gebruikt, ook als ze binnen het waardevolle open gebied liggen.

Omvang bedrijfswoning

In principe hebben alle volwaardige agrarische bedrijven recht op één bedrijfswoning. De bestaande bedrijfswoningen worden dan ook positief

bestemd. De inhoud van de agrarische bedrijfswoning is maximaal 750 m³, tenzij de woning al een grotere omvang heeft.

Voor het realiseren van een tweede agrarische bedrijfswoning wordt in dit bestemmingsplan geen ruimte geboden. De noodzaak van een dergelijke woning is niet of nauwelijks nog aan te tonen.

Afgesplitste eerste en/of tweede agrarische bedrijfswoningen

In geval van een (legale, dus middels een procedure tot stand gekomen) afgesplitste bedrijfswoning op een agrarisch bedrijf is er voor gekozen om te bestemmen conform de feitelijke situatie. De bestemming van de voormalige bedrijfswoning is in dat geval omgezet in een burgerwoning.

Recreatieve en overige niet-agrarische nevenactiviteiten

Om het platteland leefbaar te houden en agrariërs de mogelijkheid te bieden hun inkomen op peil te houden geeft het bestemmingsplan ruimte voor niet-agrarische nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven. Het beleid van de gemeente voor nevenfuncties is gebaseerd op de nota '*Functies zoeken plaatsen zoeken functies*' (2006). Deze nota is in regionaal verband opgesteld ter uitwerking van het provinciale beleid ten aanzien van agrarische nevenactiviteiten, de uitbreidingsmogelijkheden voor niet-agrarische bedrijven en het hergebruik van vrijgekomen agrarische bedrijfslocaties (zie hoofdstuk 5.7).

De schema's op de volgende bladzijden geven de mogelijkheden voor nevenactiviteiten binnen de agrarische gebiedsbestemmingen.

In de regeling wordt onderscheid gemaakt tussen karakteristieke en monumentale bebouwing (de rijks- en gemeentelijke monumenten en overige karakteristieke bebouwing die is geïnventariseerd in het kader van het Monumenten Inventarisatie Project) en overige bebouwing. Het uitgangspunt is dat karakteristieke en monumentale bebouwing een belangrijke bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. Voor overige bebouwing geldt dit niet en kan zelfs sprake zijn van het tegendeel, namelijk dat deze bebouwing de ruimtelijke kwaliteit aantast. Daarom wordt in de regeling het behoud van de karakteristieke en monumentale bebouwing en de sloop van delen van de overige bebouwing beide gezien als een vorm van verevening.

Globaal gelden de volgende regels. Binnen bestaande bebouwing kan maximaal 350 m² (bij recht) worden gebruikt voor nevenactiviteiten. Een groter oppervlak kan alleen via ontheffing worden toegekend. Daarbij geldt in enkele gevallen een vereveningsbijdrage als plicht. Deze bijdrage kan bestaan uit de sloop van overtollige bebouwing, een verkleining van het bouwvlak, een groene invulling, landschappelijke inpassing, verbetering van infrastructuur, de aanleg van recreatieve voorzieningen, natuurontwikkeling of uit een financiële bijdrage.

Indien de nieuwe functie wordt gehuisvest in karakteristiek/monumentale bebouwing bestaat de vereveningsbijdrage uit het behoud van die bebouwing.

De afspraken tussen de gemeente en initiatiefnemer worden in een overeenkomst vastgelegd. Middels die overeenkomst verplicht de gemeente zich om het initiatief in planologisch-juridische zin mogelijk te maken in ruil voor een vereveningsbijdrage van de initiatiefnemer. In de overeenkomst wordt een boetclausule en de termijn van realisatie opgenomen. Wanneer een activiteit bij recht is toegestaan wordt geen verevening geëist.

In de schema's zijn alleen de hoofdcategorieën van functies opgenomen. De volledige lijst met functies, geordend onder deze hoofdcategorieën is opgenomen in de bijlage 'Toegelaten functies' bij de regels.

Voor het toestaan van agrarische nevenactiviteiten geldt altijd als voorwaarde dat de belangen van in de omgeving aanwezige functies niet onevenredig mogen worden geschaad en er sprake dient te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Bestemming	Agrarisch					
Zone Structuurvisie	Multifunctioneel gebied					
	Karakteristiek / monumentale bebouwing			Overige gebouwen		
	omvang	procedure	vereveningsbijdrage	omvang	procedure	verevening
Toegelaten nevenfuncties						
<i>Verblijfsrecreatie</i>	tot 500 m² *	ontheffing	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing (uitsluitend bij ontheffing)	tot 500 m² *	ontheffing	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies (uitsluitend bij ontheffing)
<i>Dagrecreatie</i>	tot 350 m² * tot 750 m² *	bij recht ontheffing	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing (uitsluitend bij ontheffing)	tot 350 m² * tot 750 m² *	bij recht ontheffing	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies (uitsluitend bij ontheffing)
<i>Zorg</i>	tot 350 m² * tot 750 m² *	bij recht ontheffing	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing (uitsluitend bij ontheffing)	tot 350 m² * tot 750 m² *	bij recht ontheffing	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies (uitsluitend bij ontheffing)
<i>Opslag</i>	tot 350 m² * tot 500 m² tot 750 m²	bij recht ontheffing wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing (uitsluitend bij wijziging en ontheffing)	tot 350 m² * tot 500 m² tot 750 m²	bij recht ontheffing wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies (uitsluitend bij ontheffing en wijziging)
<i>Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie</i>	tot 350 m² * tot 500 m² * tot 750 m²	bij recht ontheffing wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing (uitsluitend bij wijziging en ontheffing)	tot 350 m² * tot 500 m² * tot 750 m² *	bij recht ontheffing wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies (uitsluitend bij ontheffing en wijziging)

* waarbij maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt.

Bestemming	Agrarisch met waarden - Landschap					
Zone Structuurvisie	Multifunctioneel gebied met landschapswaarden					
	Karakteristiek / monumentale bebouwing			Overige gebouwen		
	omvang	procedure	vereveningsbijdrage	omvang	procedure	verevening
Toegelaten nevenfuncties						
<i>Verblijfsrecreatie</i>	tot 500 m ² *	ontheffing	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing (uitsluitend bij ontheffing)	tot 500 m ² *	ontheffing	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies (uitsluitend bij ontheffing)
<i>Dagrecreatie</i>	tot 350 m ² * tot 750 m ² *	bij recht ontheffing	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing (uitsluitend bij ontheffing)	tot 350 m ² * tot 750 m ² *	bij recht ontheffing	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies (uitsluitend bij ontheffing)
<i>Zorg</i>	tot 350 m ² * tot 750 m ² *	bij recht ontheffing	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing (uitsluitend bij ontheffing)	tot 350 m ² * tot 750 m ² *	bij recht ontheffing	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies (uitsluitend bij ontheffing)
<i>Opslag</i>	tot 350 m ² * tot 500 m ² * tot 750 m ² *	bij recht ontheffing wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing (uitsluitend bij ontheffing en wijziging)	tot 350 m ² * tot 500 m ² * tot 750 m ² *	bij recht ontheffing wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies (uitsluitend bij ontheffing en wijziging)
<i>Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie</i>	tot 350 m ² * tot 500 m ² * tot 750 m ² *	bij recht ontheffing wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing (uitsluitend bij ontheffing en wijziging)	tot 350 m ² * tot 500 m ² * tot 750 m ² *	bij recht ontheffing wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies (uitsluitend bij ontheffing en wijziging)

* waarbij maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt

Bestemming	Agrarisch met waarden - Landschap en natuur					
Zone Structuurvisie	Groen/blauw raamwerk (EHS-verweving en EHS-verbindingszone)					
	Karakteristiek / monumentale bebouwing			Overige gebouwen		
	omvang	procedure	vereveningsbijdrage	omvang	procedure	verevening
Toegelaten nevenfuncties						
<i>Verblijfsrecreatie</i>	tot 500 m² *	ontheffing	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing (uitsluitend bij ontheffing)	tot 500 m² *	ontheffing	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies (uitsluitend bij ontheffing)
<i>Dagrecreatie</i>	tot 350 m² * tot 500 m² tot 750 m² *	bij recht ontheffing wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing (uitsluitend bij ontheffing en wijziging)	tot 350 m² * tot 500 m² tot 750 m² *	bij recht ontheffing wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies (uitsluitend bij ontheffing en wijziging)
<i>Zorg</i>	tot 350 m² * tot 500 m² tot 750 m² *	bij recht ontheffing wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing (uitsluitend bij ontheffing en wijziging)	tot 350 m² * tot 500 m² tot 750 m² *	bij recht ontheffing wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies (uitsluitend bij ontheffing en wijziging)
<i>Opslag</i>	tot 350 m² * tot 500 m²	bij recht wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing (uitsluitend bij wijziging)	tot 350 m² * tot 500 m²	bij recht wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies (uitsluitend bij wijziging)
<i>Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie</i>	tot 350 m² * tot 500 m² *	bij recht wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing (uitsluitend bij wijziging)	tot 350 m² * tot 500 m² *	bij recht wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies (uitsluitend bij wijziging)

* waarbij maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt

Binnen de bestemming natuur zijn de mogelijkheden voor agrarische nevenactiviteiten vergelijkbaar met de mogelijkheden binnen de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap en natuur. Voor opslag en overige nieuwe economische dragers bestaat binnen deze bestemming echter geen ruimte. Voor dagrecreatie en zorg geldt een maximaal oppervlak van 500 m².

Paardenhouderij

Onderscheid wordt gemaakt tussen de productiegerichte vormen van paardenhouderij (o.a. fok en dressuur), die als agrarisch worden aangemerkt, en niet productiegerichte vormen (manege, stalling), die als niet-agrarisch bedrijf worden aangemerkt. Vestiging van agrarische - niet intensieve - vormen van veehouderij, waaronder paardenhouderij is in beginsel alleen mogelijk op bestaande agrarische locaties. Voor overige vormen van paardenhouderij geldt het beleid voor de recreatiebedrijven en niet-agrarische bedrijven (zie verderop in dit hoofdstuk).

Paardenbakken

Paardenbakken kunnen binnen de agrarische gebiedsbestemmingen bij recht binnen het agrarisch bouwvlak worden opgericht. Oprichting van een paardenbak buiten het agrarisch bouwvlak kan enkel op basis van een ontheffing worden gerealiseerd, waarbij eisen worden gesteld aan de maatvoering, afstand tot omliggende objecten, verlichting, omzetting bodemgebruik en plaatsing van hekwerken.

Afrastering landbouwgronden

Teneinde ook burgers de mogelijkheid te bieden tot afrastering van bijvoorbeeld een paardenwei is voor het afrasteren van landbouwgronden tot 1,50 m ten behoeve van bedrijfsmatige en hobbymatige agrarische activiteiten een regeling opgenomen.

5.4. Wonen

Bestaande burgerwoningen in het buitengebied - die volgens het geldende planologische kader als woning worden gezien - krijgen een positieve bestemming. Om een verdere verstening van het buitengebied tegen te gaan worden de inhoud c.q. de oppervlakte van de woningen en de bijgebouwen aan een maximum gebonden. De mogelijkheid bestaat om binnen zekere grenzen de bestaande bebouwing te vervangen door nieuwbouw. De woonfunctie kan ook gecombineerd worden met een kleinschalige bedrijfsactiviteit in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf. Tot slot kunnen grote boerderijen worden gesplitst in meerdere woningen wanneer zij de agrarische functie verloren hebben.

Bestaande woningen

De bestemmingsvlakken voor woondoeleinden worden conform de feitelijke situatie op basis van de luchtfoto en digitale ondergrond

toegekend, waarbij wordt gelet op een logische begrenzing conform eigendom en fysieke elementen, zoals sloten en wegen. Schapen- en paardenweides worden als agrarisch gebied beschouwd en ook als zodanig bestemd.

De toegestane maatvoering voor burgerwoningen is 750 m³. Indien de inhoud van een woning reeds groter is, is de bestaande inhoud de maximaal toelaatbare maat. Herbouw van een woning op een andere locatie is alleen toegestaan als nog een raakvlak met de bestaande fundering aanwezig is en dit tot een duidelijke ruimtelijke verbetering leidt. Toevoeging van burgerwoningen in het buitengebied door nieuwbouw wordt niet toegestaan.

Bijgebouwen

Bij burgerwoningen zijn bijgebouwen toegestaan tot een maximum oppervlak van 100 m². Indien de bestaande oppervlakte van een bestaand bijgebouw groter is dan deze maat is de bestaande oppervlakte de maximaal toelaatbare maat. Vaak zijn deze bijgebouwen voormalige stallen en schuren.

Bij nieuw- en/of herbouw van bijgebouwen geldt een slooportunus regeling. Bij sloop van bebouwing kan middels een ontheffingsregeling 20% worden teruggebouwd tot een maximum van 375 m². Eventueel nieuw op te richten bebouwing dient binnen het bestemmingsvlak zo dicht mogelijk tegen de bestaande bebouwing te worden gesitueerd, met een maximale afstand van 20 meter tot de woning.

Zowel bij een agrarische bedrijfswoning als een burgerwoning wordt een hooiberg toegestaan.

Paardenbakken

Ook bij burgerwoningen is de aanleg van een paardenbak mogelijk. Oprichting van een paardenbak buiten het bestemmingsvlak kan enkel op basis van een ontheffing worden gerealiseerd, waarbij eisen worden gesteld aan de maatvoering, afstand tot omliggende objecten, verlichting, omzetting bodemgebruik en plaatsing van hekwerk.

Woningsplitsing

Bij burgerwoningen met een bepaalde minimale omvang (900 m³) is woningsplitsing toegestaan. Hierbij gelden onder meer als voorwaarden dat het initiatief past in het gemeentelijke woningbouwprogramma, dat geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische waarden en dat de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden niet onevenredig worden aangetast.

Aan huis verbonden beroepen

Binnen de woonfunctie bestaat ruimte voor het uitoefenen van een aan-huis-verbonden-beroep. Hierbij gelden wel een aantal randvoorwaarden die moeten garanderen dat de woonfunctie de hoofdfunctie blijft

- o Het aan-huis-verbonden beroep/bedrijf dient door de bewoner te worden uitgeoefend;
- o Het grondgebruik voor aan-huis-verbonden beroepen/bedrijven mag maximaal 50 m² en maximaal 40% van het totale vloeroppervlak van de woning bedragen.

Mantelzorg

Vanuit sociaal-maatschappelijk oogpunt is er een toenemende behoefte aan mogelijkheden voor huisvesting van zorgbehoevende familieleden, een gehandicapt kind of rustende boer. Mantelzorg is daarom in het gehele buitengebied toegestaan, ongeacht of dit bij een burgerwoning of een (agraris)ch bedrijf is.

De toegestane omvang van zowel burger- als agrarische dienstwoningen in het buitengebied is (van 700 m³) opgerekt tot 750 m³ om mantelzorg in de woningen mogelijk te maken. Een grotere inhoudsmaat ten behoeve van mantelzorg wordt daarom niet toegestaan.

Permanente bewoning recreatiewoningen

Omzetting van een recreatiewoning in een burger- of bedrijfswoning is niet toegestaan.

Huisvesting seizoensarbeiders

Ten behoeve van de tijdelijke huisvesting van seizoensarbeiders is een regeling (onthefing voor 5 jaar) opgenomen, waarin een aantal randvoorwaarden zijn geformuleerd. De regeling ziet er op toe om te voorzien in de behoefte aan huisvesting van tijdelijke werknemers tijdens de piekperioden van een bedrijf. De woonvoorzieningen mogen structureel van aard zijn, maar de bewoning (het gebruik) zelf mag maximaal 6 maanden per jaar zijn. Het gaat dan om navolgende voorzieningen:

- Huisvesting op eigen bedrijf door het verbouwen van een eigen bedrijfsgebouw;
- Huisvesting op eigen bedrijf door logies in de eigen bedrijfswoning;
- Woonunits op eigen bedrijf (maximaal 2 per bedrijf).

Het plaatsen van woonunits wordt daarbij pas toegestaan indien blijkt dat de woonvoorzieningen niet zijn te realiseren door het verbouwen van een eigen bedrijfsgebouw op het eigen bedrijf of door logies te bieden in de eigen bedrijfswoning op het eigen bedrijf. Vanwege de uitstraling naar de omgeving is het maximaal te plaatsen units beperkt tot maximaal twee voor het eigen bedrijf.

In het buitengebied wordt huisvesting van seizoensarbeiders niet toegestaan in/op:

- Wooneenheden in gebouwencomplexen of grotere gebouwen in buitengebied;
- Huisvesting op vakantieparken en campings;
- Stacaravans op eigen bedrijf;
- Tenten op eigen bedrijf;
- Toercaravans op eigen bedrijf.

Illegale bewoning

Wanneer sprake is van illegale bewoning van bijvoorbeeld vrijstaande bijgebouwen en recreatiewoningen is bij het bestemmen van de situatie het volgende uitgangspunt gehanteerd:

- de huidige illegale bewoning van vrijstaande bijgebouwen/recreatiewoningen is niet positief bestemd;
- de illegale woonsituaties worden bestuursrechtelijk gehandhaafd.

Daarnaast zijn er diverse overgangsrechtsituaties van bewoning en recreatieve bewoning bekend. Dit zijn situaties, waarvan in 1997 en 1998 is geconstateerd dat deze al aanwezig waren voordat het ontwerp bestemmingsplan Buitengebied in 1988 ter visie werd gelegd. Uit jurisprudentie volgt dat deze situaties niet meer handhaafbaar zijn. De gemeente is bereid deze gevallen in te passen, mits voldaan wordt aan het Bouwbesluit t.a.v. bestaande bouw. Deze beoordeling zal op locatie plaatsvinden voordat het ontwerp van dit bestemmingsplan ter visie wordt gelegd.

5.5. Recreatie

De gemeente Bronckhorst heeft een sterke recreatieve structuur en de potentie voor verdergaande verbetering van zowel dag- als verblijfsrecreatie.

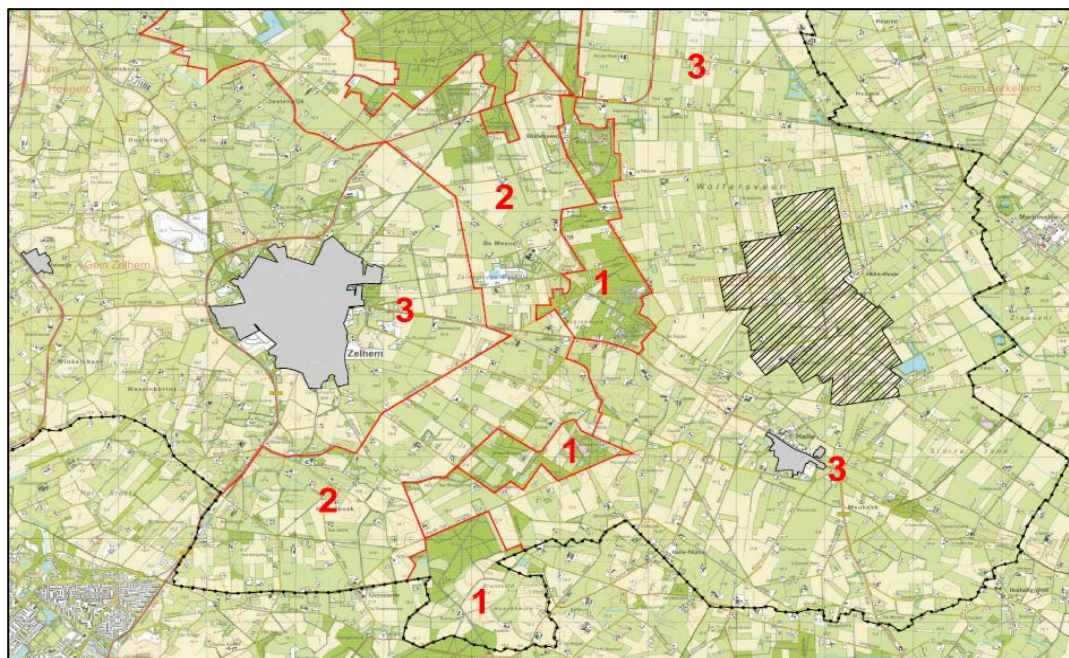
Het gemeentelijke recreatiebeleid⁶ biedt hiervoor veel ruimte, in afstemming met de landschappelijke waarden. Voor de verschillende vormen van recreatie geldt het volgende beleid.

⁶ Op 25 oktober 2007 heeft de raad van Bronckhorst de gemeentelijke Recreatienota vastgesteld. Bij de opstelling van het bestemmingsplan buitengebied is aangesloten bij de hierin opgenomen beleidsuitgangspunten.

Zonering

In het bestemmingsplan is - conform de gemeentelijke Recreatienota - een recreatieve zonering opgenomen die met name van betekenis is voor het beleid ten aanzien van minicampings (zie hieronder). Er zijn drie zones:

1. Zone restrictief beleid: stille zones c.q. de bestaande bos- en natuur gebieden waar behoud van rust prioriteit heeft;
2. Ontwikkelingszone: randen rondom de bestaande bos- en natuurgebieden waar bestaande concentraties van recreatie selectief versterkt kunnen worden;
3. Overig landelijk gebied: zone met een terughoudend beleid.



Fragment Recreatieve zonering Recreatienota

Nieuwe minicampings zijn in zone 1 (EHS) ter bescherming van de aanwezige rust en natuur- en landschapswaarden uitgesloten. In zone 2 bestaan wel mogelijkheden voor nieuwe minicampings bij agrarische bedrijven en bij voormalige agrarische bedrijven. Het maximaal aantal toegestane kampeerplaatsen is daarbij vastgelegd op 30. Binnen dit maximum aantal zijn 3 trekkershutten toegestaan.

In zone 3 geldt een meer terughoudend beleid dan in zone 2. Nieuwe minicampings zijn hier - bij agrarische bedrijven en/of voormalige agrarische bedrijven (die in het geldende bestemmingsplan nog een agrarische bestemming hebben) - mogelijk mits ze in de directe nabijheid liggen van een bewegwijzerde recreatieve route gelegen zijn. Zo wordt voorkomen dat er een ongebreidelde groei plaatsvindt van campings plaatsvindt in een gebied waar recreatie toch vooral een mede

gebruiksfunctie is. Ook in deze zone geldt als maximum voor het aantal kampeerplaatsen van 30.

Recreatie als nevenactiviteit / hoofdactiviteit

Voor recreatie als nevenactiviteit en/of hoofdactiviteit (na functieverandering van een agrarisch bedrijf) geldt het beleid voor respectievelijk nevenactiviteiten zoals reeds is uiteengezet in paragraaf 5.3 en functieverandering zoals wordt beschreven in paragraaf 5.7. De mogelijkheden worden bepaald door de gebiedszonering c.q. verschillen per gebiedsbestemming.

Recreatiewoningen en -appartementen

Bestaande legale recreatiewoningen en -appartementen hebben een recreatieve bestemming, gericht op verblijf. Permanent wonen wordt daarbij niet toegestaan.

De maximale omvang van een recreatiewoning bedraagt 300 m³ (inclusief kelderruimte) of de bestaande omvang indien deze ruimer is. Nieuwe chalets zijn mogelijk c.q. uitwisselbaar bij omvorming van stacaravanstandplaatsen op de campings.

Campings

Bestaande campings met meer dan 30 standplaatsen zijn specifiek bestemd. Oprichting van nieuwe grote campings is vanwege de landschappelijke kwetsbaarheid en recreatieve potenties bij agrarische bedrijven in het bestemmingsplan niet direct of indirect toegestaan. Voor eventuele verzoeken voor nieuwvestiging van een grote camping zal een afzonderlijke, specifieke bestemmingsplanprocedure gevolgd dienen te worden, waarmee een regeling op maat kan worden opgesteld. Daarbij dient dan onder meer een marktonderzoek overlegd te worden.

Evenementenregeling

In het bestemmingsplan is een regeling opgenomen ten behoeve van het organiseren van jaarlijks terugkerende evenementen in agrarisch gebied. Hiertoe is voor twee specifieke locaties een regeling opgenomen.

5.6. Niet-agrarische bedrijven

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat bedrijven zonder functionele binding met het buitengebied thuis horen in een kern óf op een bedrijventerrein. Onder voorwaarden is het echter wel mogelijk om in een voormalige agrarische bedrijf een niet-agrarisch bedrijf uit te oefenen (zie 5.7). Ter bescherming van de agrarische functie en de landschappelijk en cultuurhistorische waarden van het buitengebied zijn daarbij niet alle mogelijke vormen van bedrijvigheid toelaatbaar.

De bestaande niet-agrarische bedrijven zijn - om te voorkomen dat hun impact op het landschap verder groeit - positief bestemd, maar krijgen geen (ruime) ontwikkelingsmogelijkheden. Een beperkte uitbreiding wordt

bij recht mogelijk gemaakt. De omvang van deze uitbreidingsmogelijkheid is afhankelijk van het type bedrijf (wel of niet gebiedsgebonden) en de kwetsbaarheid van de omgeving. In het schema op de volgende bladzijde zijn de mogelijkheden per (agrarische) gebiedsbestemming aangegeven.

De uitbreidingsmogelijkheden zijn afgestemd op de ruimte die de nota *Functionies zoeken plaatsen zoeken functionies* hiervoor biedt. Realisering van nieuwe bedrijfswoningen is uitgesloten; in voorkomende gevallen dient hier een afzonderlijke procedure voor gevolgd te worden.

		Bij recht		Ontheffing		Wijziging art. 3.6	
		Gebiedsgebonden functie	Niet-gebiedsgebonden functie	Gebiedsgebonden functie	Niet-gebiedsgebonden functie	Gebiedsgebonden functie	Niet-gebiedsgebonden functie
Bestemming	<i>Zone Structuurvisie</i>						
Agrarisch	<i>Multifunctioneel gebied</i>	10% van de bestaande bebouwde oppervlakte	20% van de bestaande oppervlakte met een absoluut maximum aan bebouwingsoppervlak van 500 m ²	10% van de bestaande bebouwde oppervlakte	10% van de bestaande bebouwde oppervlakte		Vergroting tot 15% van het bestaande bebouwde oppervlak
Agrarisch met waarden - Landschap	<i>Multifunctioneel gebied met landschapwaarden</i>	10% van de bestaande bebouwde oppervlakte	20% van de bestaande oppervlakte met een absoluut maximum aan bebouwingsoppervlak van 500 m ²	10% van de bestaande bebouwde oppervlakte	10% van de bestaande bebouwde oppervlakte		Vergroting tot 15% van het bestaande bebouwde oppervlak
Agrarisch met waarden - Landschap en natuur	<i>Groen/blauw raamwerk (EHS verweving en EHS-verbindingszone)</i>	20% van de bestaande oppervlakte met een maximum bebouwingsoppervlak van 500 m ²	20% van de bestaande oppervlakte met een maximum bebouwingsoppervlak van 375 m ²	10% van de bestaande bebouwde oppervlakte	10% van de bestaande bebouwde oppervlakte		

Omschakeling naar een ander vorm van niet-agrarische bedrijvigheid kan alleen via toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Daarbij kan in beginsel de oppervlakte bebouwing gehandhaafd blijven. De aard van de toe te stane bedrijvigheid dient gebiedsgebonden te zijn. De lijst van toegelaten bedrijven die voor deze functiewijziging gehanteerd wordt is dezelfde als die welke gehanteerd wordt voor de omzetting van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf (zie paragraaf 5.7).

5.7. Hergebruik vrijkomende agrarische bedrijfslocaties

Het buitengebied was lange tijd het domein van de agrarische sector. Het bieden van continuïteit aan de aanwezige agrariërs is nog steeds een belangrijk streven van de gemeente. Het aantal agrarische bedrijven neemt echter gestaag af. Om het platteland leefbaar te houden wil de gemeente meer mogelijkheden bieden voor nieuwe functies in vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing.

In aansluiting op het provinciale beleid hebben de gemeente in de regio Achterhoek het beleid voor functiewijziging van agrarische bebouwing vastgelegd in de nota "*Functies zoeken plaatsen zoeken functies*" (2006). Agrarische bedrijven kunnen op basis van de nota omgevormd worden tot niet-agrarische bedrijven of woningen. Niet-agrarische bedrijven kunnen daarbij uitgroeien tot hoofdfunctie.

De aard en omvang van de toegestane niet-agrarische bedrijvigheid én de benodigde compensatiemaatregelen (vereveningsbijdrage) zijn bepaald op basis van de zonering van het landelijk gebied zoals opgenomen in de provinciale Structuurvisie.

De schema's op de volgende bladzijden bieden een overzicht van de functies waarvoor de vrijkomende bebouwing benut kan worden. De hoofdcategorieën zijn:

- o Verblijfsrecreatie (zoals recreatieappartementen of bed & breakfast)
- o Dagrecreatie (bijvoorbeeld een kinderboerderij)
- o Zorg (zoals een zorgboerderij)
- o Opslag (waaronder stalling van caravans);
- o Overige functies

Laatstgenoemde categorie is het meest omvangrijk en omvat een aantal subcategorieën te weten landbouw verwante functies, aan-huis-verbonden beroepen, overige dienstverlening, ambachtelijk landbouwproduct verwerkende bedrijven en overige ambachtelijke bedrijven. De volledige lijst met functies, geordend onder deze hoofdcategorieën is opgenomen in de bijlage Toegelaten functies bij de regels.

Voorwaarden voor hergebruik van voormalige agrarische bedrijven zijn te allen tijde dat:

- o de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet wordt belemmerd;
- o de nieuwe functie niet mag leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling;
- o er geen detailhandel plaatsvindt (anders dan streekeigen geproduceerde agrarische producten);
- o op basis van een inrichtingsplan een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd;
- o de initiatiefnemer een (verevenings)bijdrage levert aan de verbetering van de omgevingskwaliteit en de publieke functies van het buitengebied. Deze bijdrage kan bijvoorbeeld bestaan uit de sloop van overtollige bebouwing, een verkleining van het bouwvlak, een groene invulling of uit natuurontwikkeling.

Vrijkomende boerderijen kunnen ook benut worden voor wonen waarbij maximaal drie extra woningen gerealiseerd kunnen worden (naast de voormalige bedrijfswoning). Hierbij gelden de volgende voorwaarden:

- de woningen worden in maximaal 2 gebouwen gerealiseerd, waaronder het bestaande (hoofd-)woongebouw;
- het initiatief gaat gepaard met verevening c.q. sloop van bebouwing;
- als hergebruik niet mogelijk is, is herbouw met een oppervlak van maximaal 50% van de slooppoppervlakte mogelijk (de handreiking architectuur en landschappelijke inpassing is dan van toepassing);
- vereveningsbijdragen worden afgestemd op de sloopplicht en wijze van hergebruik;
- splitsing (enkel bij traditionele boerderijen met een minimale inhoudsmaat van 900 m³) moet met een inrichtingsschets worden onderbouwd.
- De agrarische bedrijfsvoering van omliggende bedrijven mag niet onevenredig worden beperkt.

Bestemming	Agrarisch					
Zone Structuurvisie	Multifunctioneel gebied					
	Karakteristiek / monumentale bebouwing			Overige gebouwen		
	omvang	procedure	vereveningsbijdrage	omvang	procedure	verevening
Toegelaten hoofdfuncties						
<i>Verblijfsrecreatie</i>	tot 750 m² **	wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing	tot 750 m² **	wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies
<i>Dagrecreatie</i>	tot 900 m² **	wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing	tot 900 m² **	wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies
<i>Zorg</i>	tot 900 m² **	wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing	tot 900 m² **	wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies
<i>Opslag</i>	tot 750 m²	wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing	tot 750 m² **	wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies
<i>Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie</i>	tot 750 m²	wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing	tot 750 m² **	wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies

** of indien het om 1 gebouw gaat: de oppervlakte van dit ene gebouw

Bestemming	Agrarisch met waarden - Landschap					
Zone Structuurvisie	Multifunctioneel gebied					
	Karakteristiek / monumentale bebouwing			Overige gebouwen		
	omvang	procedure	vereveningsbijdrage	omvang	procedure	verevening
Toegelaten nevenfuncties						
<i>Verblijfsrecreatie</i>	tot 750 m ² **	wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing	tot 750m ² **	wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies
<i>Dagrecreatie</i>	tot 900 m ² **	wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing	tot 900 m ² **	wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies
<i>Zorg</i>	tot 900m ² **	wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing	tot 900 m ² **	wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies
<i>Opslag</i>	tot 750 m ² *	wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing	tot 750 m ²	wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies
<i>Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie</i>	tot 750 m ² **	wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing	tot 750 m ² *	wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies

** of indien het om 1 gebouw gaat: de oppervlakte van dit ene gebouw

Bestemming	Agrarisch met waarden - Landschap en natuur					
Zone Structuurvisie	Groen/blauw raamwerk (EHS-verweving en EHS-verbindingszone)					
	Karakteristiek / monumentale bebouwing			Overige gebouwen		
	omvang	procedure	vereveningsbijdrage	omvang	procedure	verevening
Toegelaten nevenfuncties						
<i>Verblijfsrecreatie</i>	tot 750 m² **	wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing	tot 750 m² **	wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies
<i>Dagrecreatie</i>	tot 750 m² **	wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing	tot 750 m² **	wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies
<i>Zorg</i>	tot 750 m² **	wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing	tot 750 m² **	wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies
<i>Opslag</i>	tot 500 m² **	wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing	tot 500 m² **	wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies
<i>Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie</i>	tot 500 m² **	wijziging art. 3.6 Wro	Instandhouding karakteristieke / monumentale bebouwing	tot 500 m² **	wijziging art. 3.6 Wro	50% sloop van de bebouwing of een vergelijkbare kwaliteits- bijdrage zoals genoemd in hoofdstuk 3 van de Nota Functies zoeken Plaatsen zoeken functies

* waarbij maximaal 50% van de bebouwing mag worden gebruikt

6. OMGEVINGSASPECTEN

6.1. Milieu

Om conflictsituaties met functies in de omgeving te voorkomen moet in het bestemmingsplan aandacht besteed worden aan de diverse milieuaspecten. Voor dit bestemmingsplan zijn daarbij relevant:

- Geluid;
- Luchtkwaliteit;
- Externe veiligheid;
- Geur.

Weliswaar is voor het merendeel van deze aspecten specifiek beleid en regelgeving vastgesteld, toch is ook sprake van een aanvullende werking ten opzichte van de ruimtelijke ordening. Zo kan het bestemmingsplan via de bestemmingskeuze aanwijzingen geven richting het milieubeleid. Andersom kan het milieubeleid richting geven aan de functietoedeling in het bestemmingsplan.

Als uitgangspunt voor het bestemmingsplan geldt dat geen strijdigheden bestaan met de normen uit de betrokken milieuwetten waaronder de Wet milieubeheer, de Wet Luchtkwaliteit, de Wet geluidhinder, de Wet geurhinder en veehouderij, het Besluit Externe Veiligheid en de Wet Luchtkwaliteit.

Luchtkwaliteit

De Wet Luchtkwaliteit is op 15 november 2007 in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken,
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit,

De wet voorziet ondermeer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe wet geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde,

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project 'niet in betekende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 1% (of vanaf 2009 waarschijnlijk 3%) ten opzichte van de grenswaarde. Een grenswaarde van 3% staat gelijk aan de bouw van circa 1500 woningen met één ontsluitingsweg),
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL.

Bestemmingsplan Buitengebied

Uit de rapportage luchtkwaliteit en de berekeningen over 2006 en 2007 van de gemeente Bronckhorst blijkt dat er geen locaties in de gemeente aanwezig zijn waar de normen van luchtkwaliteit overschreden worden.

Het bestemmingsplan geeft ruimte voor de uitbreiding van agrarische bedrijven. Deze uitbreidingen kunnen leiden tot een mogelijke verslechtering van de luchtkwaliteit, in het bijzonder de concentraties van PM₁₀ (fijn stof). Er wordt echter van uitgegaan dat de ruimte die het bestemmingsplan biedt voor uitbreiding van de agrarische bedrijven niet 'in betekende mate' zal bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Omdat het bestemmingsplan verder in hoofdzaak een conserverend plan is - waarin uitsluitend op perceelsniveau kleinschalige ontwikkelingen worden toegestaan - is in het kader van het plan geen nader onderzoek op het gebied van de luchtkwaliteit noodzakelijk.

Externe veiligheid

Inrichtingen

De risiconormen voor externe veiligheid zijn vastgelegd in het "Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen" (Bevi). In dit besluit zijn milieukwaliteitseisen c.q. risiconormen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. De bij het besluit behorende ministeriële regeling "Regeling externe veiligheid inrichtingen" (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi.

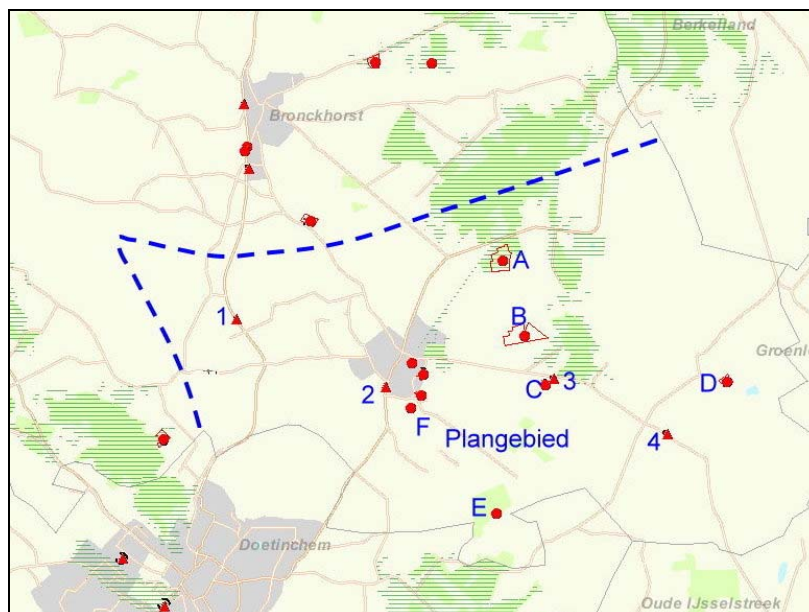
Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. De risiconormen zijn verwoord in het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Norm voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).

Groepsrisico (GR)

In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.



Locatie Bevi bedrijven in het buitengebied (Bron: Risicokaart provincie Gelderland)

De met cijfers aangeduide bedrijven op bovenstaande afbeelding betreffen Bevi-inrichtingen, de met letters aangeduide bedrijven zijn overige (gevaarlijke stoffen) bedrijven. In onderstaand overzicht is de aard van de Bevi-inrichtingen weergegeven.

Nr.	Naam bedrijf	Type	Pr 10 ⁻⁶ *	Gr **
1	Bim Service Station	Lpg	35 m	Onbekend
2	Garage Looman***	Lpg	35 m	Onbekend
3	Autobedrijf Vrugink	Lpg	35 m	Onbekend
4	Venderbosch Totaal***	Lpg	35 m	Onbekend

* Pr 10⁻⁶: grootste plaatsgebonden risicocontour van het bedrijf;

** Gr: Groepsrisico.

*** Deze bedrijven liggen buiten het plangebied van het bestemmingsplan, echter het invloedsgebied ligt binnen het plangebied.

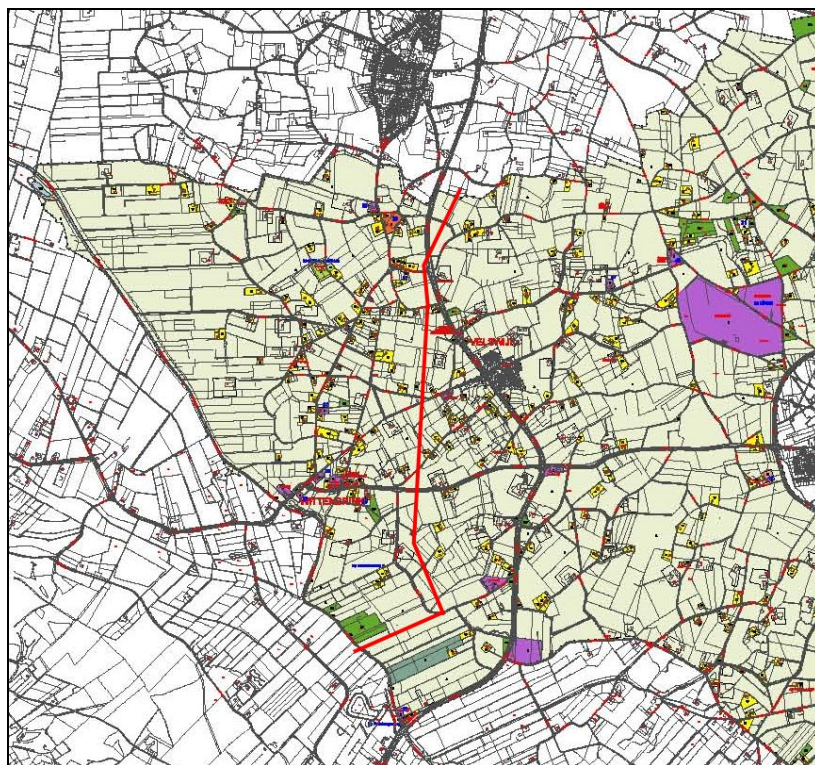
Bij alle Bevi-inrichtingen gaat het om LPG-stations. Het invloedsgebied van lpg-tankstations bedraagt 150 meter vanaf het lpg-vulpunt. De exacte ligging van het lpg-vulpunt zijn van de bedrijven wordt t.z.t. op de plankaart van het (ontwerp)bestemmingsplan aangegeven waarbij tevens

wordt aangegeven of er kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} plaatsgebonden risicocontour liggen.

Het bedrijf met de letteraanduiding C (Bruil, Bochooltseweg) heeft een (bovengrondse) propaantank. De door Risicokaart aangeduide 10^{-6} Pr contour bedraagt hier 50 meter.

Leidingen

Door het westelijk plandeel loopt een hogedruk aardgasleiding. De schematische loop van deze 4" leiding met een maximale druk van 40 bar is in de onderstaande afbeelding weergegeven.



Aardgastransportleiding (globale ligging, rode lijn)

Voor de omgang met (de veiligheidszone rond) deze leiding in het bestemmingsplan geldt op dit moment de zogenaamde Circulaire 1984 (Zonering langs hogedruk aardgastransportleidingen). Hierin is opgenomen dat de minimale incidentele afstand tot de leiding van bebouwing 4 meter bedraagt en de toetsingsafstand 20 meter.

Vervoer gevaarlijke stoffen

De veiligheidsnormen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen zijn vooralsnog niet wettelijk verankerd op dezelfde manier als de veiligheidsnormen die gelden voor inrichtingen in het Bevi. Voor het vervoer gelden op dit moment de normen uit de nota Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen en de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Op regionaal niveau is aandacht besteedt aan dit

onderwerp in de rapportage Regio Achterhoek: Transport en Externe Veiligheid.

Binnen het plangebied van dit bestemmingsplan zijn alleen (regionale) wegen aanwezig en geen snelwegen, spoorwegen en/of grote waterwegen. Deze hoogste 'status' van de aanwezige wegen is die van regionale ontsluitingsweg. Hierdoor is het transport over de weg van gevaarlijke stoffen in dit plan beperkt (weinig risicobronnen in het plangebied en buiten het plangebied). Geconstateerd mag worden dat de wegen in het plangebied op dit punt dan ook niet tot knelpunten zullen leiden.

Geluid

De wet geluidhinder heeft als belangrijkste doel het bestrijden en voorkomen van geluidhinder. Op grond van de wet zijn verschillende vormen van geluidhinder te onderscheiden die directe raakvlakken hebben met de ruimtelijke ordening. Voor het buitengebied van Zelhem is de regelgeving ten aanzien van wegverkeerslawaaï en industrielawaai van belang.

Wegverkeerslawaaï

Op grond van de wet hebben alle wegen een geluidszone, tenzij sprake is van een woonerf (30 km/uur). Op grond van de wet mag de geluidbelasting op gevels van woningen en andere geluidsgevoelige objecten niet hoger zijn dan de in de wet bepaalde normen. De wettelijke voorkeursgrenswaarde bij wegverkeerslawaaï is daarbij 48 dB. Ontheffing van deze voorkeurswaarde kan - bij lokale plannen en onder bepaalde voorwaarden - worden verleend. De gemeente Bronckhorst heeft hiertoe - binnen de kaders van de Wet geluidhinder - beleid vastgesteld⁷.

Omdat binnen de gemeente geen actuele verkeersgegevens aanwezig zijn zal in het voorontwerp bestemmingsplan vooralsnog worden uitgegaan van de wettelijke geluidzones. Voor wegen bestaande uit een of twee rijstroken is deze zone 250 meter. In de loop van de procedure worden de concrete contouren van de gezoneerde wegen berekend.

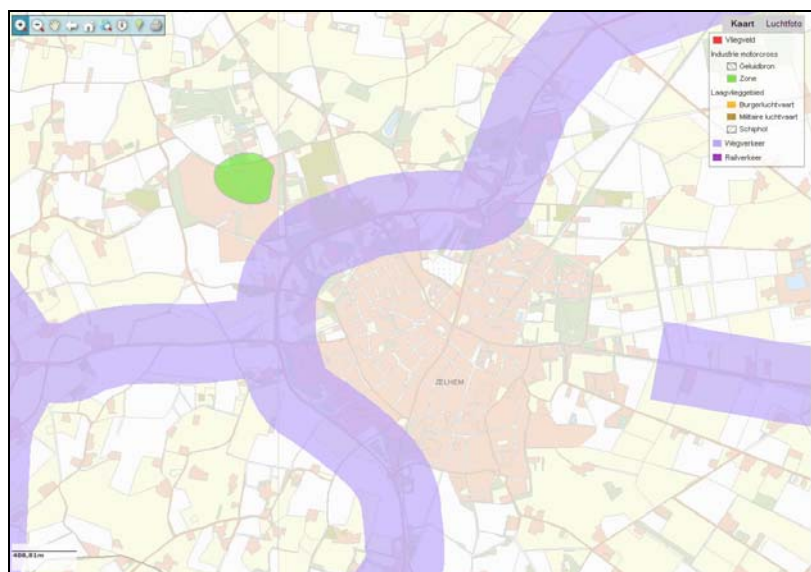
Het bestemmingsplan biedt onder voorwaarden de mogelijkheid voor woningsplitsing. Woningsplitsing wordt in de Wet geluidhinder aangemerkt als zijnde de realisatie van een nieuwe woning. Dit betekent dat bij de toepassing van de betreffende wijzigingsbevoegdheden vooraf akoestisch onderzoek moet worden verricht om te kunnen beoordelen of aan de wettelijke normen kan worden voldaan.

⁷ Gemeente Bronckhorst, Geluidbeleid gemeente Bronckhorst, 14 juni 2007.

Industrielawaai

Ten noordwesten van de kern Zelhem ligt het motorcrossterrein ZAMC Trailterrein. In de Wet milieubeheer is dit terrein aangewezen als een grote lawaaimaker. Daarom is door de provincie Gelderland een geluidszone om dit terrein vastgesteld. Binnen de geluidszone mogen in principe geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden opgericht.

Op de onderstaande afbeelding is het motorcrossterrein en de omringende geluidszone (50 dB(A)) opgenomen. De geluidszone wordt in het ontwerpbestemmingsplan op de plankaart opgenomen.



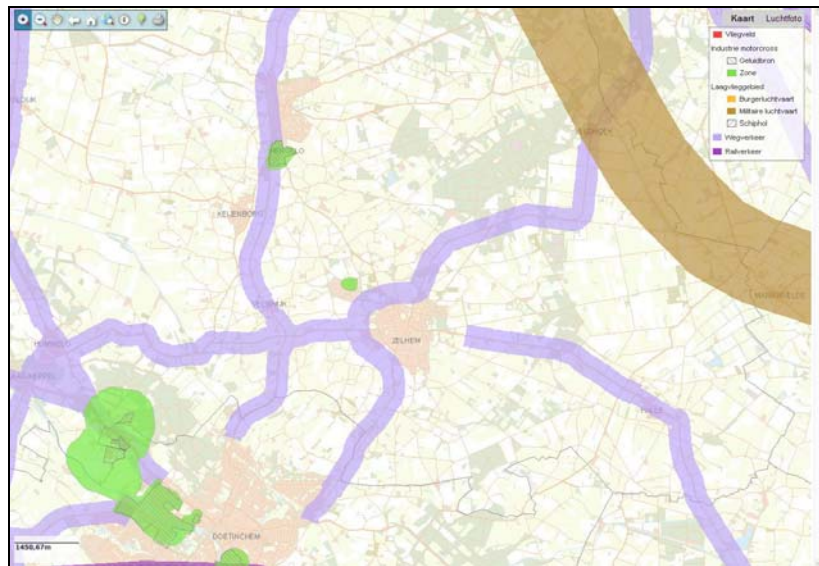
Geluidszone motorcrossterrein (groene vlek)

Laagvliegroutes

Over het noordoosten van het buitengebied loopt een laagvliegroute van de militaire luchtvaart (zie onderstaande afbeelding).

Op laagvliegroutes oefenen militaire vliegtuigen het laagvliegen op een minimumhoogte van 75 meter. Voor militaire helikopters en propellorvliegtuigen is er speciaal een aantal laagvlieggebieden.

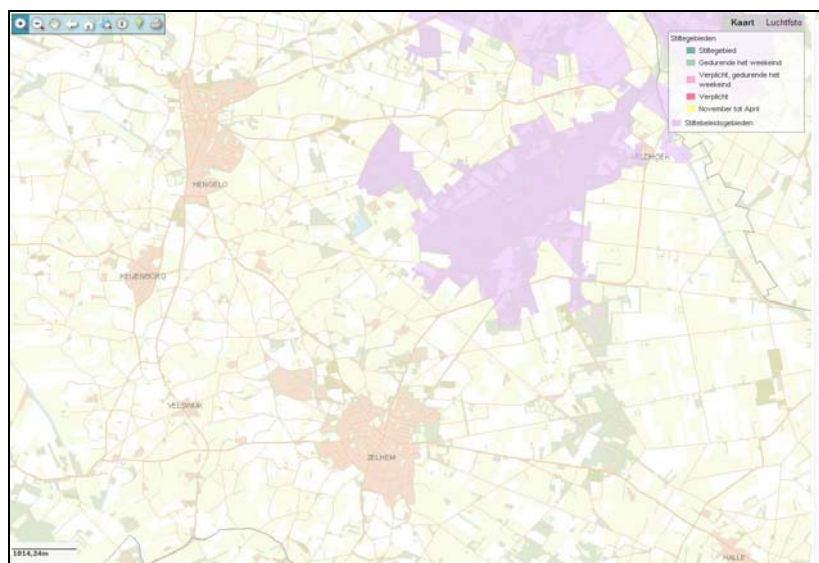
Omdat het bestemmingsplan (sowieso) geen ruimte biedt voor hoge bouwwerken en/of gebouwen die de laagvliegroute zouden kunnen frustreren, hoeft op dit punt geen nadere juridische regeling te worden opgenomen.



Laagvliegroute militaire vliegtuigen (bruin)

Stiltegebieden

De provincie Gelderland heeft sinds 1991 het thema 'stilte' op haar agenda staan. Tussen 1991 en 2004 wees ze formeel vastgestelde stiltegebieden aan. Eén van deze stiltegebieden ligt gedeeltelijk in het buitengebied van Zelhem. Zie de onderstaande afbeelding.



Het Gelderse Stiltegebied

Voor het spoor van de ruimtelijke ordening moet zorg dragen voor het behoud van stilte (40 dB(A) geldt daarbij als streefwaarde). Omdat dit bestemmingsplan in hoofdzaak een conserverend plan is - waarin uitsluitend op perceelsniveau ontwikkelingen worden toegestaan - is in het plan op dit punt geen nadere regeling opgenomen.

Geur en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen.

De Wgv schrijft voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een milieuvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt wel de 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. De ruimtelijke plannen waarvoor de omgekeerde werking moet worden beoordeeld, zijn met name bestemmingsplannen waarin locaties voor woningbouw, zoals een woonwijk of een ruimte-voor-ruimte- woning, of recreatie en toerisme worden vastgelegd.

Op grond van de Wgv kunnen gemeenten een geurverordening opstellen waarin zij - binnen bepaalde wettelijke marges - hun eigen geurnormen stellen. Een gemeente die eigen geurbeleid wil voeren moet daarvoor wel de huidige geursituatie in kaart brengen en een gebiedsvisie opstellen. De gemeente Bronkhorst heeft van deze mogelijkheid (nog) geen gebruik gemaakt.

De afstemming met de geurwetgeving heeft in dit bestemmingsplan plaatsgevonden bij het toekennen van de agrarische bouwvlakken: hierbij is rekening gehouden met de afstand tot omringende woonbebouwing.

6.2. Waterparagraaf

Het aspect water staat momenteel hoog op de politieke agenda. Om water als één van de principes voor de ruimtelijke ordening verder te ontwikkelen is een wettelijke verplichting ingevoerd voor het uitvoeren van een 'Watertoets' bij alle ruimtelijke plannen en besluiten. De watertoets heeft als doel de negatieve effecten van ruimtelijke plannen en besluiten op de waterhuishouding te voorkomen en mogelijke kansen voor het watersysteem te benutten. Het wateradvies van de waterbeheerder en de ruimtelijke ontwerpcriteria worden hierin meegenomen. Een waterparagraaf is de vertaling van de resultaten van de watertoets en vormt als zodanig het sluitstuk van het proces van de watertoets.

Beschrijving huidige watersysteem

In hoofdstuk 2 van voorliggende toelichting is het systeem van oppervlaktewater en grondwater reeds toegelicht. Het bestemmingsplan ziet er hoofdzakelijk op toe dat de bestaande watersystemen kunnen

blijven functioneren en dat functies het beheer van vooral het oppervlaktewaterstelsel niet onevenredig beperken. Naast deze algemene doelstellingen, zijn er in het plangebied ook twee specifieke waarden die een gerichte bescherming genieten. Concreet gaat het om het grondwaterbeschermingsgebied en de beschermingszone rond het natte natuurgebied. Hierop wordt verderop in deze waterparagraaf nader ingegaan.

Beleidsuitgangspunten

De uitgangspunten voor de watertoets volgen uit het relevante beleid dat is geformuleerd door de diverse overheden.

All beleidskaders zijn gericht op duurzaam waterbeheer. In ruimtelijke plannen wordt dit begrip afgewogen volgens onderstaande trits:

- Stap 1: voorkomen van hemelwaterafvoer (vasthouden);
- Stap 2: benutten of infiltreren van hemelwater (bergen);
- Stap 3: vertraagd afvoeren van hemelwater naar oppervlaktewater (afvoeren).

Rijksbeleid

Waterbeleid voor de 21e eeuw (WB 21)

De Commissie is bij de formulering van haar advies voor het waterbeleid voor de eenentwintigste eeuw uitgegaan van drie principes: 'anders omgaan met waterbeheer', 'ruimte voor water' en 'meervoudig ruimtegebruik'.

Om veiligheid te creëren en om schade door wateroverlast en door droogte te voorkomen of te beperken, kiest de Commissie voor de volgende drietrapsstrategie voor het watersysteem:

1. overtollig water zo veel mogelijk bovenstrooms vasthouden in de bodem en in oppervlaktewater;
2. zo nodig water tijdelijk bergen in retentiegebieden langs de waterlopen, waarvoor ruimte moet worden gecreëerd;
3. pas als 1 en 2 te weinig opleveren, water afvoeren naar elders.

Het watersysteem moet betrouwbaar, duurzaam en bestuurbaar zijn. Betrouwbaarheid houdt in dat de burger, ook op termijn, bescherming wordt geboden bij hoog water en dat wateroverlast door regenval zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Provinciaal beleid

Waterhuishoudingsplan Gelderland

Het Waterhuishoudingsplan 3 (WHP3) is in december 2004 vastgesteld. De hoofddoelstelling van het waterhuishoudkundige beleid van de provincie Gelderland luidt als volgt: 'Het ontwikkelen en in stand houden van gezonde waterhuishoudkundige systemen in Gelderland die een duurzaam gebruik ten behoeve van mens en natuur garanderen'.

De hoofdlijnen van het WHP3-beleid zijn terug te voeren op vier belangrijke onderwerpen:

- Het voor 2007 respectievelijk 2015 verzilveren van in stroomgebiedsvisies en Reconstructieplannen in beeld gebrachte wateropgaven ten aanzien van de algemene waterkwaliteit en het beter vasthouden en bergen van water in het regionale systeem;
- Het vóór 2015 realiseren van in het WHP2 ingezet beleid voor o.a. herstel van natte landnatuur en waternatuur middels een aangescherpte gebiedsgerichte aanpak. Naast de wettelijk verplichte Natura 2000-gebieden worden strategische actiegebieden aangeduid;
- Het grondwaterbeheer vanaf 2004 richten op het draagkrachtprincipe. Het provinciebrede onttrekkingenplafond wordt losgelaten ten gunste van een systeem waarbij de waterbalans en functies van een gebied bepalen of grondwateronttrekkingen moeten afnemen of kunnen toenemen. Hiervoor is in het Derde Waterhuishoudingsplan een “krimp- en groeikaart” opgenomen.

Beleid waterschap ten aanzien van stedelijk water

In het waterbeheersplan 2007-2010 is het beleid verwoord hoe het waterschap aankijkt tegen de toekomstige inrichting van haar beheersgebied en in verband daarmee de bestrijding van de verdroging en de regionale overlast. Het waterbeheersplan is geënt op het Waterbeleid 21^{ste} eeuw, het rijksbeleid op het gebied van water. Dit beleid is vervat in het Nationaal Bestuursakkoord Water.

De strategie die wordt gevolgd is de volgende: eerst het water proberen vast te houden, dan bergen en dan pas afvoeren. Het uitgangspunt om waterneutraal te wonen en te werken sluit hierbij aan. Voor behandeling van overtollig regenwater dient de afkoppelbeslisboom te worden gehanteerd.

Beleid gemeente

Door de gemeente Bronckhorst zijn de uitgangspunten opgesteld voor de verschillende onderdelen van de waterhuishouding. Deze worden in het kader van het vooroverleg met het Waterschap Rijn en IJssel besproken. In de volgende paragrafen worden de uitgangspunten toegelicht die als basis dienen voor de waterparagraaf en het verzoek tot uitbrengen van een wateradvies door het waterschap.

Omgang met water in het bestemmingsplan

- Waterlopen

De waterlopen worden beschermd middels de bestemming Water (artikel 16) op de plankaart en mogen enkel in overeenstemming met hun functie gebruikt worden. Daarnaast worden gronden gelegen tot 4 meter van de insteek van de hoofdwatergang mede bestemd voor waterstaatkundige doeleinden. Het is verboden om binnen 4 meter van de insteek te graven, bomen te planten en bouwconcentraties op te richten, in verband met het

- Beschermingszone “Natte natuur”

Ten zuidoosten van Zelhem ligt een zogeheten ‘natte natuurparel’. Dit betreft een waardevol ecosysteem dat afhankelijk is van veranderingen in de grondwatersituatie en oppervlaktewaterpeilen. Ter bescherming van de natte natuurwaarden is een hydrologische beschermingszone noodzakelijk (zie lichtgroene zone op afbeelding vorige bladzijde). In de regels van het bestemmingsplan is daarom specifiek voor dit doel de dubbelbestemming “Waarde - Beschermingszone natte natuurparel” opgenomen.

Ingrepen of initiatieven in deze zones zullen moeten worden afgestemd op de beoogde natuurontwikkeling en/of mogen deze in de toekomst in ieder geval niet belemmeren. Ontheffingen en wijzigingen leggen nadere toetsingscriteria of beperkingen op aan ontwikkelingen zoals functieverandering nabij deze zones.

In het plangebied zijn geen wateren met een speciale ecologische doelstelling (SED) of wateren van het hoogste ecologische niveau (HEN) gesitueerd.

- Hemelwaterinfiltratie

Voorliggend bestemmingsplan is naar aard primair conserverend. Bij recht worden dan ook geen grote ontwikkelingslocaties toegestaan waar verharding en bebouwing mogelijk is in een omvang die de bestaande waterhuishouding kan aantasten. Bij het toepassing geven aan mogelijkheden die leiden tot een substantiële toename van bebouwing of verharding, zoals vergroting van bouwblokken etc., dient te worden onderzocht hoe omgegaan kan worden met de verwerking van het hemelwater. Daarnaast is ter bescherming van de waterhuishouding in een aanlegvergunningstelsel opgenomen dat naast het aanpassen van oppervlaktewater ook overige werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, het slaan van putten en voor het aanleggen en verharden van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 200 m² aanlegvergunningplichtig is.

6.3. Ecologie

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is dat geen strijdigheid ontstaat met het beleid en de wetgeving op het gebied van de natuurbescherming. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

Voor wat betreft de gebiedsbescherming gaat het om de bescherming van de gebieden die zijn aangewezen als onderdeel van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het bestemmingsplan is gericht op de bescherming van deze gebieden en biedt geen mogelijkheden die in strijd zijn met de natuurfunctie.

De soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). Op grond van deze wet mogen beschermde soorten - die in de wet zijn aangewezen - niet gedood, gevangen, verontrust, geplukt of verzameld worden en is het niet toegestaan om besten, hollen en of andere vaste verblijfplaatsen van beschermde dieren te beschadigen, vernielen of te verstoren. Onder voorwaarden is ontheffing van deze gebodsbepalingen mogelijk. Voor een aantal (bedreigde Rode Lijst)soorten zijn deze voorwaarden zeer streng. De Flora- en faunawet is altijd en onverkort van kracht. Dit betekent dat op het moment dat nieuwe activiteiten aan de orde zijn (bij recht, via ontheffing of via wijziging) in het kader van de Flora- en faunawet de mogelijke effecten op beschermde soorten altijd moeten worden meegewogen. Een beoordeling op het moment dat de activiteiten daadwerkelijk aan de orde zijn (en dus niet ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan) geeft het meest actuele en beschermingswaardige beeld. Indien op dat moment blijkt dat sprake is van (een) beschermde soort(en) en de activiteit strijdigheid oplevert met de bepalingen uit de Flora- en faunawet, zal de activiteit pas kunnen plaatsvinden nadat hiervoor een ontheffing is verkregen. Bij het opstellen van het bestemmingsplan moet wel redelijk zicht bestaan op de verleenbaarheid van een eventueel benodigde ontheffing. Anders is het bestemmingsplan niet uitvoerbaar.

In dit hoofdzakelijk conserverende bestemmingsplan hoeft met het oog op het voorgaande geen aanvullende regeling op dit punt te worden opgenomen. De gebruikelijke ontwikkelingsmogelijkheden op perceelsniveau die het plan biedt zijn namelijk in beginsel in zijn algemeenheid uitvoerbaar, al kan te zijner tijd blijken dat een ontheffing in specifieke gevallen niet of slechts onder voorwaarden verleend kan worden. Dit doet echter aan de algemene uitvoerbaarheid van het plan niet af.

6.4. Archeologie

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan is het veiligstellen van de aanwezige archeologische, aardkundige en cultuurhistorische waarden. Voor het aspect archeologie betekent dit dat voor de gebieden die nog niet worden beschermd op grond van de Monumentenwet maar waar wel archeologische vondsten zijn gedaan een planologische bescherming krijgen in het bestemmingsplan via een aanlegvergunningstelsel voor (diepe) grondwerkzaamheden.

In de gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde (zie hoofdstuk 2) is bij voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen groter dan 100 m² - bijvoorbeeld de uitbreiding van een agrarisch bouwvlak - archeologisch vooronderzoek vereist. Deze onderzoeksplicht geldt niet binnen de agrarische bouwvlakken en de bestemmingsvlakken van de niet-agrarische functies in het buitengebied.

Om dubbele regelgeving te voorkomen is voor de gebouwen die reeds beschermd worden op grond van de Monumentenwet en de gemeentelijke monumenten verordening geen beschermende regeling in het bestemmingsplan opgenomen.

7. JURIDISCHE OPZET BESTEMMINGSPLAN

7.1. Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)

Algemeen

De vorige Wet op de Ruimtelijke Ordening (hierna WRO) en het daarbij behorende Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro 1985) bevatten bijna geen bepalingen over de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan. Hierdoor zijn er in de praktijk zeer verschillende bestemmingsplannen ontstaan. Dit, terwijl leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker van het bestemmingsplan van groot gewicht zijn. Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van groot belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Denk hierbij aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling, de monitoring van beleid en de handhaving. De Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (hierna SVBP 2008) maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld.

Vergelijkbare bestemmingsplannen

SVBP 2008 geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Dit om de gewenste vergelijkbaarheid zeker te stellen. De standaarden hebben geen betrekking op de toelichting van het bestemmingsplan. De toelichting maakt immers - strikt juridisch gezien - geen deel uit van het bestemmingsplan.

De plankaart van het bestemmingsplan bestaat uit een verzameling geografische bepaalde objecten, die zijn opgeslagen in een digitaal ruimtelijk informatiesysteem. De objecten zijn voorzien van bestemmingen met bijbehorende doeleinden en regels. Er wordt uitdrukkelijk op gewezen dat de standaarden geen betrekking hebben op de inhoud van een bestemmingsplan.

Bestemmingen

Het centrale onderdeel van een bestemmingsplan is de bestemming. Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening worden aan de in het plan begrepen grond bestemmingen toegewezen met bijbehorende doeleinden. Aan de bestemmingen zijn regels gekoppeld over het gebruik van de in het plan begrepen grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Kenmerk van bestemmingen is dat het gehele plangebied ermee is bedekt. Een bestemmingsplan kan ook dubbelbestemmingen bevatten. Deze overlappen bestemmingen en geven eigen regels, waarbij sprake is van een rangorde tussen de bestemmingen en de

dubbelbestemmingen. De dubbelbestemmingen hoeven het gehele plangebied niet te bedekken.

Aanduidingen worden gebruikt om bepaalde zaken binnen een bestemming of dubbelbestemming nader of specifiek te regelen. Het gaat hierbij om specificaties met betrekking tot het gebruik of de bouwmogelijkheden. De aanduidingen hebben daardoor juridische betekenis en komen ook altijd in de regels van het bestemmingsplan voor.

7.2. Opzet van de bestemmingsregeling

Doelstellingen en uitgangspunten

Het uitgangspunt bij het opstellen van het bestemmingsplan is dat de van kracht zijnde regelingen zodanig worden geactualiseerd dat samenhangende, op actuele beleidsinzichten en gebruikerswensen afgestemde bestemmingsregelingen ontstaan. Als doelstellingen en uitgangspunten kunnen daarbij worden onderscheiden:

- o Rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger een duidelijk, toegankelijk en op actuele behoeften en eisen afgestemd plan.
- o Makkelijke toepasbaarheid en hanteerbaarheid voor de gemeentelijke diensten; een plan waaraan bouw aanvragen op heldere wijze kunnen worden getoetst met als resultaat een minimale bestuurslast.
- o Duidelijkheid en inzichtelijkheid van hetgeen is toegestaan, dit houdt in dat de bestemmingen met hun bouw- en gebruiksmogelijkheden zoveel als mogelijk is op de plankaart zichtbaar worden gemaakt.

Opzet regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De opbouw is als volgt:

- o Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende regels);
- o De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels);
- o Algemene regels (Hoofdstuk 3 Algemene regels);
- o Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- o Bestemmingsomschrijving;
- o Bouwregels;
- o Nadere eisen;
- o Ontheffing van de bouwregels
- o Specifieke gebruiksregels;
- o Ontheffing van de gebruiksregels;
- o Aanlegvergunning;

- o (Sloopvergunning);
- o Wijzigingsbevoegdheid.

De specifieke nadere eisenregelingen, ontheffingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden en mogelijk aanlegvergunningregels zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen.

Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en onnodig verwijzen naar andere artikelen voorkomen. Deze werkwijze bevordert de toegankelijkheid van het bestemmingsplan.

Flexibiliteitsregels

Aan het bestemmingsplan kan flexibiliteit worden toegevoegd door de bevoegdheid tot het verlenen van een ontheffing of het stellen van nadere eisen op te nemen of een wijzigingsbevoegdheid.

Voor het opnemen van flexibiliteitsregels wordt de volgende benadering gehanteerd.

- o Flexibiliteitsregels alleen gebruiken als van een wezenlijke belangenafweging sprake kan zijn, voor de onderbouwings waarvan de toelichting de noodzakelijke bouwstenen bevat.
- o Bij het besluit tot het opnemen van flexibiliteit planschade risico meewegen.
- o Ontheffingen niet gebruiken voor gebruikswijzigingen.
- o Nadere eisen alleen stellen als er al regels zijn opgenomen met betrekking tot hetzelfde onderwerp.

7.3. Plankaart en wijze van toetsen

Plankaart

De plankaart heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied. Daartoe zijn op de plankaart bestemmingsvlakken en aanduidingen opgenomen.

Voorbeeld

Agrarische bedrijfsgebouwen zijn slechts toegestaan binnen de op de kaart ingetekende (agrarische) bouwvlakken. Op de plankaart is de begrenzing van de bouwvlakken met een vrij dikke belijning uitgevoerd. Bij het bepalen van de omvang van de bouwvlakken dient het midden van de belijning te worden aangehouden.

Aan de ondergrondgegevens op de plankaart, zoals ingetekende gebouwen, kunnen geen rechten worden ontleend. Daar staat tegenover dat het ontbreken van dergelijke ondergrondgegevens ook niet leidt tot een beperking van rechten. De ondergrondgegevens hebben dus uitsluitend een illustratief karakter. Deze gegevens zijn een hulpmiddel voor het bepalen van bestemmingsvlakken en bouwvlakken.

Onevenredige aantasting

Op deze open norm wordt op diverse plaatsen in de regels teruggegrepen. Vooral in de criteria bij de flexibiliteitsbepalingen (ontheffings- en wijzigingsbevoegdheden) en de aanlegvergunningbepalingen wordt regelmatig aangegeven dat “geen onevenredige aantasting” van bepaalde waarden mag plaatsvinden. Ook op een enkele plaats in de nadere detaillering van de doeleinden en in de nadere eisenregeling worden deze woorden aangetroffen. Deze terminologie vraagt om een op de specifieke situatie toegesneden beoordeling.

Voorbeeld

Het kappen van 20 bomen zal binnen een landschappelijk waardevol gebied waarschijnlijk leiden tot de conclusie dat er sprake is van een onevenredige aantasting, terwijl het kappen van 20 bomen in een bos van 5 hectare in beginsel geen onevenredige aantasting oplevert. In dit laatste geval kan wel weer sprake zijn van onevenredige aantasting indien het bijvoorbeeld een bijzondere boomsoort betreft of het bomen zijn van een vergevorderde leeftijd. Bij de beoordeling zullen dus steeds de bestaande situatie, de aanvraag, de tijdelijke gevolgen en de toekomsituatie moeten worden afgewogen. Er mag wel sprake zijn van een aantasting, maar deze mag niet dusdanig zijn dat de kwaliteit en/of kwantiteit van de te beschermen waarden in te grote mate afneemt. In de toelichting worden diverse handreikingen geboden ten aanzien van de doelstellingen en belangen die worden behartigd met het bestemmingsplan. Zo is beschreven welke waarden binnen het plangebied voorkomen en wat het karakter van die waarden is.

Afweging van belangen

Burgemeester en wethouders mogen zelfstandig afwegen of een aanlegvergunning kan worden verleend. Voor deze afweging is inzicht nodig in het belang van de uitvoering van desbetreffende werken en/of werkzaamheden enerzijds en de schadelijkheid voor de aanwezige waarden anderzijds. Vervolgens kan het belang van de ingreep worden afgewogen tegen de negatieve effecten op de aanwezige waarden.

Noodzakelijk

In de regels wordt op een aantal plaatsen de eis van ‘noodzakelijkheid’ gesteld. Dat is bijvoorbeeld het geval bij agrarische bouwvlakvergroting /-verandering (deze dient noodzakelijk te zijn vanuit het oogpunt van doelmatige bedrijfsvoering of bedrijfsontwikkeling). De noodzakelijkheid duidt op een zwaarwegend bedrijfsmatig belang dat aan de orde moet zijn.

Ten aanzien van de bouwvlakvergroting kan worden gesteld dat van noodzaak geen sprake is indien binnen het bouwvlak zelf nog voldoende ruimte is om de activiteiten te ontwikkelen. Noodzaak is evenmin aan de orde indien de agrariër een groter bouwvlak wenst omdat hij de hoeveelheid bijgebouwen ten behoeve van zijn bedrijfswoning wenst uit

te breiden. Dit heeft namelijk geen betrekking op het bedrijfsmatige aspect dat gediend moet worden.

De noodzakelijkheid zal door de aanvrager moeten worden aangetoond. Hierover dient advies te worden gevraagd aan een onafhankelijke ter zake deskundige. De aanvraag voor het advies vindt plaats door de gemeente, op kosten van de aanvrager.

Regeling bestemmingen

Voor de inhoudelijke regeling van de (gebieds)bestemmingen wordt verwezen naar de voorgaande hoofdstukken van deze toelichting. Daar wordt ingegaan op hoe de binnen het plangebied van dit bestemmingsplan voorkomende gebieden en functies zijn bestemd, en welke mogelijkheden en beperkingen verder zijn opgenomen.

8. HANDHAVING EN UITVOERBAARHEID

8.1. Beleidsintentie

Handhaving staat tegenwoordig hoog op de (politieke) agenda. In het collegeprogramma is aangegeven dat handhaving op alle beleidsterreinen een hoge prioriteit geniet. Met het oog hierop zijn extra middelen vrijgemaakt ter ondersteuning van de betrokken medewerkers op het gebied van ruimtelijke ordening en bouw- en woningtoezicht. De inzet van middelen is echter beperkt waardoor toch een zekere prioriteitenstelling moet worden aangebracht.

Ten einde de handhaving beter te structureren is in regioverband in 1999 een *'Draaiboek voor de handhaving van bestemmingsplannen buitengebied'* opgesteld. Het gemeentelijk handhavingsbeleid is op basis van dit draaiboek gestructureerd.

Het beleid richt zich op de zogenaamde preventieve en repressieve vormen van handhaving. Onder deze vormen van handhaving wordt het volgende verstaan.

Preventieve handhaving

Preventief handhaven is gericht op het voorkomen van overtredingen. Onderzoeken hebben aangewezen dat veel overtredingen vaak onbewust plaatsvinden. Goede voorlichting, via brochures, voorlichtingsbijeenkomsten, herhaalde informatie in het gemeentelijke nieuwsbulletin, actieve benadering doelgroepen etc. kunnen er toe leiden dat overtredingen worden voorkomen.

Repressieve handhaving

Deze vorm van handhaving ziet op het beëindigen van de overtreding door het inzetten van sanctiemiddelen. Bestuursdwang en een dwangsom zijn de meest voorkomende instrumenten die de gemeente tot haar beschikking heeft. Voordat deze instrumenten worden ingezet kan in overleg met de overtreder vaak een oplossing bereikt worden. In dat kader wordt er een belangenafweging gemaakt tussen het belang van de overtreder en het algemeen belang.

Gedogen

Het is niet altijd mogelijk, nodig of zelfs wenselijk dat tegen elke vorm van overtreding van een beleidsregel wordt opgetreden. Niet mogelijk, omdat soms teveel overtredingen worden begaan om daartegen op te treden; niet nodig omdat steekproefsgewijs controles en sancties een preventief effect kunnen hebben; niet wenselijk omdat er andere zwaarwegende belangen kunnen zijn die zich tegen handhaving verzetten. Er is/wordt ten aanzien van bestemmingsplannen geen algemeen gemeentelijk gedoogbeleid ontwikkeld.

De handhaving van c.q. het toezicht op de ruimtelijke ordening is aangestuurd vanuit het handhaafprogramma 2008 van de gemeente Bronckhorst. Het toezicht vindt onder meer plaats vanuit de thema's permanente bewoning, klachten verzoeken om handhaving en eigen constatering.

Wanneer een overtreding wordt geconstateerd wordt via een vaste werkwijze opgetreden. Deze werkwijze is vastgelegd in de nota

“Sanctiestrategie Fysieke Leefomgeving”. Voordat wordt gecorrigeerd wordt eerst de legalisatiemogelijkheid onderzocht.

8.2. Handhaving bestemmingsplan Buitengebied

Een actueel, helder en overzichtelijk bestemmingsplan vormt de basis voor een geloofwaardig handhavingsbeleid. Met een actueel plan en een goede handhaving van het hierin vastgelegde beleid kunnen de kwaliteiten van het buitengebied worden beschermd en ruimtelijke ontwikkelingen beter worden gestuurd.

Zowel burgers als de uitvoeringsambtenaar moeten snel inzicht krijgen in wat er wel of niet in bepaalde omstandigheden is toegestaan.

Een nieuw bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een nulsituatie vast te leggen met betrekking tot de aanwezige gebouwen en het gebruik van de gronden. Hiertoe heeft een inventarisatie plaatsgevonden aan de hand van verleende milieu- en bouwvergunningen, meldingen en luchtfoto's.

Ook draagvlak is van essentieel belang voor de handhaving. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan Buitengebied is/wordt gezocht naar een breed maatschappelijk draagvlak. Het nieuwe ruimtelijk beleid is daartoe reeds meerdere malen onderwerp van overleg geweest met een klankbordgroep waarin vertegenwoordigers van diverse betrokken maatschappelijke organisaties zitting hebben. Verder krijgen burgers en overige belanghebbenden uitgebreid de gelegenheid om in het kader van de inspraakprocedure invloed uit te oefenen op de inhoud van het plan.

GEMEENTE BRONCKHORST

Bestemmingsplan Buitengebied Zelhem

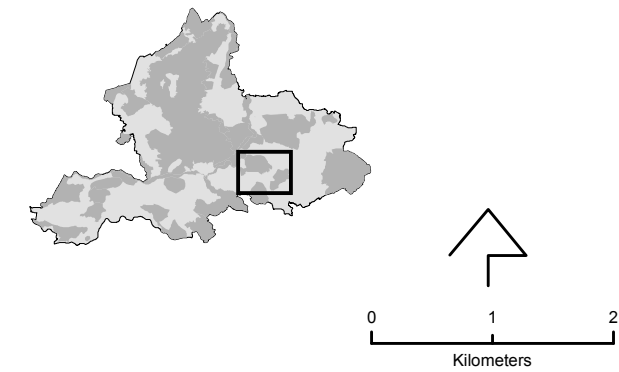
Bijlage 1 Waardevol landschap Hummelo, Keppel en Slangenburg

Waardevol landschap 1 Hummelo en Keppel, Slangenburgerburg

Kaart 4.1



	1	2	3	4	5
kernkwaliteiten					
rivierduinen met hoge ruggen en veel microrelief	+				
gaven open essen en gave broekgebieden		+	+	+	
afwisseling landgoederen, bouwland, grotere bossen	+				+
kenmerkend verspreide bebouwing van hoeven, landhuizen, gehuchten, dorpen				+	+
overgangen van hooggelegen, kleinschalig naar laaggelegen open landschap			+		
beken, wettingen, oude rivierlopen grotendeels parallel aan Oude IJssel			+	+	



Dienst: REW
Afdeling: RO/ARB
Bron: provincie Gelderland

Auteur: P. Thissen
Vormgever: GEO/RC
Datum: 01-04-2006

GEMEENTE BRONCKHORST

Bestemmingsplan Buitengebied Zelhem

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels	3
Artikel 1 Begrippen	3
Artikel 2 Wijze van meten	16
 Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	 17
Artikel 3 Agrarisch	17
Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap	33
Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschap en natuur	50
Artikel 6 Bedrijf	66
Artikel 7 Bedrijf - Nuts	72
Artikel 8 Bos	73
Artikel 9 Cultuur en ontspanning	76
Artikel 10 Horeca	78
Artikel 11 Maatschappelijk	81
Artikel 12 Natuur	83
Artikel 13 Recreatie - Dagrecreatie	87
Artikel 14 Recreatie - Recreatiewoning	90
Artikel 15 Recreatie - Verblijfsrecreatie	92
Artikel 16 Sport	96
Artikel 17 Verkeer	99
Artikel 18 Water	101
Artikel 19 Wonen	102
Artikel 20 Wonen - Landhuis	110
Artikel 21 Leiding	113
Artikel 22 Waarde - Archeologie	114
Artikel 23 Waarde - Beschermingszone natte natuurparel	116
 Hoofdstuk 3 Algemene regels	 117
Artikel 24 Anti-dubbeltelbepaling	117
Artikel 25 Algemene bouwregels	117
Artikel 26 Algemene gebruiksregels	118
Artikel 27 Algemene aanduidingsregels	118
Artikel 28 Algemene procedureregels	119
 Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	 121
Artikel 29 Overgangsrecht	121
Artikel 30 Slotregel	121

Bijlagen

Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.

Bijlage 1 Niet-agrarische bedrijven	122
Bijlage 2 Terreinen voor dagrecreatie	127
Bijlage 3 Terreinen voor verblijfsrecreatie	128
Bijlage 4 Terreinen voor sport	129
Bijlage 5 Maatschappelijke functies	130
Bijlage 6 Landhuizen	131
Bijlage 7 Toegelaten functies	132
Bijlage 8 Monumenten Inventarisatie Project	137
Bijlage 9 Agrarische bedrijven met intensieve veehouderij(tak) in extensiveringsgebied140	
Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing	141
Bijlage 11 Rijksmonumenten	142
Bijlage 12 Gemeentelijke monumenten	143
Bijlage 13 Agrarische bedrijven met bestaande nevenfuncties	144
Bijlage 14 Horeca	145
Bijlage 15 Nevenactiviteiten bij Wonen	146
Bijlage 16 Cultuur en ontspanning	147

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Zelhem buitengebied van de gemeente Bronckhorst;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand 18760000020- met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan huis verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch, cosmetisch of hiermee gelijk te stellen gebied, daaronder niet begrepen prostitutie, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie, kan worden uitgeoefend;

1.4 aan huis verbonden bedrijf:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten dan wel het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid, daaronder niet begrepen prostitutie of een seksinrichting, in tegenstelling tot de beroepsmatige activiteiten, geheel of overwegend door middel van handwerk en waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat de activiteiten in een woning en de daarbij behorende bijgebouwen met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.5 aanbouw:

een als afzonderlijke ruimte aan het hoofdgebouw aangebouwd gebouw, dat architectonisch ondergeschikt is aan, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van het hoofdgebouw;

1.6 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;

1.7 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.8 aardkundige waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het aanwezig zijn van bijzondere aardkundige verschijnselen, zoals steilranden en bodemtypen;

1.9 afhaalhoreca:

horecabedrijf dat tevens is gericht op de verkoop van ter plaatse bereide etenswaren voor het nuttigen elders;

1.10 afhankelijke woonruimte:

een bijgebouw bij een woning, dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met die woning en waar een gedeelte van de huishouding, zoals gehuisvest in die woning, uit een oogpunt van mantelzorg is ondergebracht;

1.11 agrarisch bedrijf:

een bedrijf met agrarische doeleinden;

1.12 agrarische doeleinden:

doeleinden die gericht zijn op het bedrijfsmatig voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren en/of telen van gewassen;

1.13 agrarische gebouwen:

gebouwen ten dienste van agrarische doeleinden, niet zijnde een dienstwoning;

1.14 Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992, Stb. 315, houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van dit plan;

1.15 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en studie van de in de bodem voorkomende overblijfselen uit oude tijden;

1.16 bebouwing:

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

1.17 bebouwingspercentage:

het percentage van gronden, nader bepaald in de regels, dat ten hoogste mag worden bebouwd;

1.18 bed&breakfast:

een kleinschalige vorm van logiesaccommodatie, waarbij één of meerdere gastenkamers aanwezig zijn en waarbij de gastenkamers geen eigen kookgelegenheid hebben en waarbij er een gemeenschappelijke ruimte is waar de gasten een door de ondernemer bereid maaltijd (ontbijt) kunnen nuttigen;

1.19 bedrijfsmatige exploitatie recreatiebedrijven:

het via een bedrijf/stichting of ander rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/exploitatie, dat de recreatiebedrijven daadwerkelijk worden gebruikt voor recreatieve doeleinden en waarbij tevens sprake is van verhuur van de recreatiebedrijven ten behoeve van een wisselend gebruik;

1.20 bedrijfs-/dienstwoning:

een woning, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de aard van de bedrijfsvoering noodzakelijk is;

1.21 begane grondbouwlaag:

de onderste bouwlaag van een gebouw, niet zijnde een kelder;

1.22 bestaand:

- a. bij gebruik: aanwezig op het moment van het van kracht worden van het plan;
- b. bij bouwwerken: aanwezig op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan, en bouwwerken die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen worden gebouwd krachtens een daartoe verleende bouwvergunning;

1.23 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 bijgebouw:

een gebouw, dat ten dienste staat van een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw al dan niet aan het hoofdgebouw gebonden, zoals een berging, hobbyruimte, dierenverblijf of garagebox en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.26 boomkwekerij:

het bedrijfsmatig telen van laan- en sierbomen, vruchtbomen en/of heesters;

1.27 bos:

elk terrein waarop bosbouw wordt uitgeoefend, zijnde het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de duurzame instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (één of meerdere van de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu (waaronder begrepen waterhuishouding) 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 van een standplaats;

1.29 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.30 bouwperceel:

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

1.31 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.32 bouwvlak:

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

1.33 bouwwerk:

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

1.34 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw, waarbij:

- a. onder aaneengebouwd wordt verstaan een woning, die deel uitmaakt van een blok van meer dan twee woningen en/of andere functies, waarvan het hoofdgebouw aan het op het aangrenzende bouwperceel gelegen hoofdgebouw is gebouwd;
- b. onder twee-aan-een wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van maximaal twee direct aaneengebouwde hoofdgebouwen (twee-onder-één-kap);
- c. onder vrijstaand wordt verstaan een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan een op een aangrenzend bouwperceel gelegen gebouw is aangebouwd;
- d. onder gestapeld worden appartementen binnen één gebouw verstaan;

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 nevenactiviteiten het verstrekken van kleinere etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;

1.36 caravan:

een niet-bouwvergunningplichtige ruimte, niet zijnde een gebouw (waaronder een stacaravan), in de vorm van een aanhangwagen, gefabriceerd, ingericht en bestemd voor het genieten van recreatief verblijf elders en bedoeld om achter een personenauto voortbewogen te worden;

1.37 carport:

een overdekte stallingsruimte die dient als stallingsplaats voor een motorvoertuig, die geen eigen wanden of deuren heeft en waarvan de begrenzing wordt gevormd door gebouwen en/of ondersteuning van het dak;

1.38 chalet:

een permanent aanwezig gebouw, geen recreatiewoning of stacaravan, in één bouwlaag, grotendeels uitgevoerd in hout, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

1.39 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan en door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of gebied heeft gemaakt;

1.40 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit en waarbij een showroom en/of verkoopruimte ter plaatse aanwezig is; horeca-activiteiten zijn hieronder niet begrepen;

1.41 detailhandel in eigen vervaardigde en/of voortgebrachte producten:

het verkopen van producten, die door het toegelaten bedrijf zijn voortgebracht, geteeld of vervaardigd;

1.42 detailhandel in streekeigen geproduceerde (agrarische) producten:

het verkopen van plaatselijk gekweekte of vervaardigde producten op een agrarisch bedrijf al dan niet in combinatie met een nevenfunctie, als ondergeschikte nevenactiviteit, aan personen die deze producten kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.43 detailhandel in volumineuze goederen:

detailhandel in auto's, boten, caravans, grove bouwmaterialen, keukens, sanitair en woninginrichting waaronder meubels;

1.44 bouwwerk:

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

1.45 dienstverlening:

dienstverlening door een bedrijf met uitsluitend of in hoofdzaak een verzorgende taak met een publieksgerichte functie zoals wasserette, kapsalon, schoonheidssalon, autorijschool, videotheek, uitzendbureau, reisbureau, bank, postkantoor, makelaarskantoor, fotoatelier (inclusief ontwikkelen), kopieerservicebedrijf, schoenreparatiebedrijf, reparatiebedrijf voor muziekinstrumenten, cateringbedrijf, alsmede naar aard en uitstraling overeenkomstige bedrijven;

1.46 diepploegen:

het omzetten van de grond, gemeten vanaf peil met een diepte van minimaal 0,80 m, ten behoeve van het agrarisch gebruik;

1.47 discotheek/bar-dancing:

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 een wezenlijk onderdeel vormt;

1.48 ecologische verbindingzones:

stelsel van landschapselementen, dat wordt aangelegd om de verbinding tussen bestaande natuurgebieden te versterken;

1.49 evenemententerrein:

een terrein dat gebruikt wordt voor jaarlijks terugkerende één- of meerdaagse festiviteiten met bijbehorende voorzieningen, zoals parkeerplaatsen en tijdelijke bouwwerken;

1.50 extensief recreatief medegebruik:

die vormen van recreatie welke in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen, paardrijden, boerengolf en fietsen;

1.51 extensiveringsgebied:

ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt;

1.52 gebouw:

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

1.53 glastuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf waarbij het telen van gewassen in kassen plaatsvindt;

1.54 groepsaccommodatie:

een permanent aanwezig gebouw, geen stacaravan of trekkershut zijnde, bestemd om uitsluitend door een wisselende groep van minimaal 12 personen, die het hoofdverblijf elders hebben, gedurende een gedeelte van het jaar uitsluitend te worden bewoond in het kader van weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.55 groepskamperen

het verblijf in kampeermiddelen bedoeld om met een bij elkaar behorende groep personen te kamperen;

1.56 grondgebonden agrarisch bedrijf:

agrarische bedrijfsvoering gericht op het ontwikkelen van activiteiten, waarbij de productie geheel of nagenoeg geheel afhankelijk is van het producerend vermogen van de grond, bijvoorbeeld melkveehouderijen en akkerbouw;

1.57 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit;

1.58 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel, door zijn bestemming, constructie of afmetingen als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.59 hotel/motel:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse en/of de verhuur van een zaalruimte voor feesten en partijen;

1.60 horecabedrijf:

een bedrijf, gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken en/of het exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bieden van nachtverblijf; de horecabedrijven zijn in drie categorieën te onderscheiden:

- a. categorie 1: vormen van horeca-activiteiten waar in hoofdzaak maaltijden, (alcoholische) dranken en/of logies worden verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, zoals een café, restaurant, hotel en pension;
- b. categorie 2: vormen van kleinschalige horeca-activiteiten die qua exploitatievorm aansluiten bij winkelvoorzieningen, waar naast kleinere etenswaren in hoofdzaak alcoholvrije dranken worden verstrekt, en waarvan de exploitatie zowel overdag als in de avonden plaatsvindt, zoals een lunchroom, broodjeszaak, ijssalon, cafetaria, snackbar, afhaalhoreca, automatiek;
- c. categorie 3: vormen van horeca-activiteiten waarbij in hoofdzaak alcoholische drank wordt verstrekt en waarvan de exploitatie doorgaans in de avonden plaatsvindt, een aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaakt en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals bar-dancings, discotheken, nachtclubs, alsmede horeca met zaalaccommodatie;

1.61 houtproductie:

het voortbrengen van hout op bedrijfsmatige wijze door een mede daarop afgestemd duurzaam beheer van bos;

1.62 hoveniersbedrijf:

een bedrijf gericht op het kweken en verkopen van planten en siergewassen en het aanleggen en onderhouden van tuinen en andere groenvoorzieningen;

1.63 intensieve veehouderij:

een agrarisch bedrijf of dat deel van een agrarisch bedrijf waar tenminste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlak aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer, waar geen melkrundvee, schapen, paarden of dieren biologisch gehouden worden en waar geen dieren gehouden worden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;

1.64 kantoor:

een verblijfsruimte die door haar aard, indeling en inrichting kennelijk is bedoeld voor het verrichten van werkzaamheden van hoofdzakelijk administratieve aard zonder baliefunctie;

1.65 kampeermiddelen:

een tent, tentwagen, een kampeerauto of caravan; enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

1.66 kampeerseizoen:

de periode tussen 15 maart en 31 oktober;

1.67 kap:

een geheel of gedeeltelijke niet horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuin hellende dakschilden met een helling van elk ten minste 15° en ten hoogste 75°;

1.68 kas:

een agrarisch gebouw waarvan de wanden en het dak voornamelijk bestaan uit glas en ander lichtdoorlatend materiaal;

1.69 kelder:

een overdekte, met wanden omsloten, voor mensen toegankelijke ruimte, beneden of tot ten hoogste 1 m boven de gemiddelde, bestaande hoogte van het aan het gebouw grenzende terrein;

1.70 kleinschalig horecavoorziening:

een horecavoorziening, die uitsluitend tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken en versnaperingen;

1.71 kleinschalige kampeerterreinen:

een terrein met een daarbij behorende voorziening, zonder jaarstandplaatsen, ter beschikking gesteld voor het houden van minimaal 16 en maximaal 30 mobiele kampeervoertuigen en/of tenten, niet zijnde een minicamping;

1.72 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak, die wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;

1.73 loon(werk)bedrijf:

een bedrijf dat – voornamelijk met behulp van verplaatsbare werktuigen – diensten verleent aan agrarische bedrijven, hetzij in verband met de bodemcultuur, hetzij ter uitvoering van grondwerkzaamheden waarbij beperkte grondopslag op het bedrijfsterrein mogelijk is;

1.74 luifel:

afdak of overkapping met een diepte van tenminste 1 m, aan of bij een gebouw, al of niet ondersteund;

1.75 maatschappelijk:

voorzieningen ten behoeve van openbaar bestuur, openbare dienstverlening, religie, verenigingsleven, onderwijs met bijbehorende sport- en gymnastieklokalen, (kinder)dagopvang, opvoeding, cultuur, lichamelijke en/of geestelijke volksgezondheid;

1.76 manege:

een gebruiksgerichte, dienstverlenende paarden- en ponyhouderij, waarbij het doel is het geven van gelegenheid om met paarden en/of pony's binnen en/of buiten het betreffende perceel te rijden en het daaruit genereren van inkomsten;

1.77 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;

1.78 mestopslagplaats (gezamenlijk):

een bouwwerk waar mestopslag plaatsvindt van één of meerdere agrarische bedrijven;

1.79 minicamping:

een terrein met daarbij behorende voorzieningen, zonder jaarstandplaatsen, ter beschikking gesteld voor het houden van maximaal 15 mobiele kampeervoertuigen en/of tenten;

1.80 mobiele kampeervoertuigen:

een tentwagen, een kampeerauto of een caravan (geen stacaravan zijnde), die uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar gebruikt wordt uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

1.81 natte natuur:

bos en natuurterreinen waar de kwaliteit van deze terreinen vraagt om een goede grondwatersituatie en eventueel een kwelstroom van voldoende mate van kwaliteit;

1.82 natuurwaarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

1.83 nevenfunctie:

activiteiten die in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale bedrijfsactiviteiten op een agrarisch bouwperceel;

1.84 niet-zelfstandig kantoor:

een onderdeel van een bedrijf, dat andere bedrijfsactiviteiten als inkomstenbron heeft en waarvoor het kantoor uitsluitend een ondersteunende functie heeft;

1.85 omschakeling naar een intensieve veehouderij:

het geheel of gedeeltelijk omzetten en/of uitbreiden van een grondgebonden agrarisch bedrijf in een intensieve veehouderij;

1.86 ondergeschikte bouwdelen:

bouwdelen van beperkte afmetingen, die buiten het gebouw uitsteken, zoals schoorstenen, windvanen, dakoverstekken ($< 1\text{ m}$), balkons ($< 5\text{ m}^2$), erkers ($< 7\text{ m}^3$), dakkapellen ($< 7\text{ m}^3$) en liftschachten;

1.87 ondergronds:

onder peil;

1.88 onderkomens:

voor verblijf geschikte, al dan niet aan hun oorspronkelijke gebruik onttrokken voer- en vaartuigen, waaronder begrepen woonwagens, woonschepen, caravans, kampeerauto's, alsook tenten, schuilhutten en keten, al dan niet ingericht ten behoeve van recreatief buitenverblijf voor zover deze niet als bouwwerken zijn aan te merken;

1.89 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;

1.90 overbouwning:

een aan- of uitgebouwd bouwdeel, dat gelegen is op minimaal 2,5 m boven peil, dat geen grotere hoogte heeft dan het aangrenzende bouwdeel, dat uitsteekt ten opzichte van het eronder gelegen deel en dat geen rechtstreekse verbinding heeft met het aansluitend afgewerkte terrein;



1.91 overkapping:

bouwwerken, geen gebouwen zijnde met één dakvlak en maximaal één gesloten wand;

1.92 paardenfokkerij:

agrarische bedrijvigheid bestaande uit het fokken van paarden en/of pony's;

1.93 paardenhandel:

activiteiten met als doel het bedrijfsmatig in- en doorverkopen van paarden en pony's op het perceel en het daaruit genereren van inkomsten;

1.94 paardenhouderij:

een dienstverlenende paarden- en/of ponyhouderij waarbij het doel is het bedrijfsmatig stallen, trainen en africhten van paarden en/pony's op het perceel en het daaruit genereren van inkomsten, waarbij onderscheid wordt gemaakt in:

- a. productiegericht: een agrarisch bedrijf dat zich richt op het produceren van paarden die geschikt zijn voor een bepaalde taak zoals hengstenstations, opfokbedrijven, paarden- en ponyfokbedrijven, handelsstallen en africhtings- en trainingsstallen, africhtingsbedrijven e.d.;
- b. gebruiksggericht: een agrarisch verwant bedrijf of recreatiebedrijf in de vorm van een pensionstal, een wedstrijdstal, verhuurbedrijven, maneges, stallen en/of oefenaccommodaties;

1.95 peil:

- a. voor *gebouwen waarvan de hoofdtoegang aan een weg grenst*, mits het gebouw op een afstand van niet meer dan 20 m van die weg is gelegen: 35 cm boven de kruin van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in *andere gevallen bij gebouwen* : de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het gebouw grenzende terrein;
- c. voor *bouwwerken, geen gebouwen zijnde*: de gemiddelde bestaande hoogte van het aan het bouwwerk grenzende terrein;

1.96 pergola:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een open constructie van twee of meer palen, die onderling met elkaar verbonden zijn;

1.97 permanente bewoning:

gebruik van (een deel van) een gebouw als hoofdwoonverblijf;

1.98 plat dak:

een dak met een dakhelling van minder dan 15°;

1.99 reconstructieplan:

het reconstructieplan Achterhoek en Liemers, zoals bedoeld in artikel 11 van de Reconstructiewet concentratiegebieden;

1.100 Reconstructiewet concentratiegebieden:

Wet van 31 januari 2002, houdende regels inzake de reconstructie van de concentratiegebieden;

1.101 recreatieve voorziening:

een kleinschalige, niet-bedrijfsmatige voorziening met een dagrecreatief karakter, zoals zwembad of tennisbaan;

1.102 recreatiewoning:

een permanent aanwezig gebouw, geen stacaravan zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar bewoond te worden uitsluitend voor recreatieve doeleinden.

1.103 rijstroken:

als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder;

1.104 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang als zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een (raam)prostitutiebedrijf, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater, een parenclub of een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.105 (sleuf)silo:

een bouwwerk – geen mestopslagplaats zijnde – voor het opslaan van agrarische producten ten behoeve van de veehouderij en/of kuilvoer;

1.106 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen;

1.107 supermarkt:

een detailhandelsbedrijf met een winkelvloeroppervlak van meer dan 500 m² en een grote verscheidenheid aan artikelen, merendeels levensmiddelen, waarbij sprake is van zelfbediening door de klanten;

1.108 teeltondersteunende kassen:

kassen, waarin producten worden geteeld die een ondergeschikt bestanddeel vormen van de totale agrarische bedrijfsactiviteit;

1.109 teeltondersteunende voorzieningen:

ondersteunende voorzieningen ten behoeve van vollegronds groente-, fruit-, bloemen-, en boomteelt; te onderscheiden in de volgende categorieën:

- a. laag/tijdelijk:
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van max. 1,5 m, uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, bijvoorbeeld insectengaas, afdekfolie en lage tunnels;
- b. laag/permanent:
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van max. 1,5 m en met een permanent karakter (langer dan 3 maanden), bijvoorbeeld containervelden;
- c. hoog/tijdelijk:
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van min. 1,5 m en maximaal 2 m. uitsluitend toegestaan zolang de teelt het vereist met een maximum van 8 maanden, bijvoorbeeld menstoegankelijke wandelkappen, schaduwhallen en hagelnetten;
- d. hoog/permanent:
teeltondersteunende voorzieningen met een hoogte van min. 1,5 m en maximaal 3,5 m met een permanent karakter (langer dan 3 maanden), bijvoorbeeld stellingenteelt (bakken in stellingen, regenkappen) en teeltondersteunende kassen;
- e. overig:
vraatnetten, boomteelthekken;

1.110 trekkershut:

een gebouw met een eenvoudige constructie, uitsluitend bestemd voor recreatief nachtverblijf zonder sanitaire voorzieningen;

1.111 tuincentrum:

een bedrijf dat is gericht op het telen en voornamelijk verkopen van planten en siergewassen, alsmede het verkopen en leveren van andere goederen en materialen voor het aanleggen, onderhouden en verfraaien van tuinen;

1.112 uitbouw:

een als vergroting van het hoofdgebouw gebouwd gebouw, hetwelk door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en daar in architectonisch opzicht ondergeschikt aan is, maar in functioneel opzicht wel deel uitmaakt van dat hoofdgebouw;

1.113 verkoopvloeroppervlak:

de oppervlakte van een ruimte, die uitsluitend gebruikt wordt voor het verkopen van producten, niet zijnde de ruimte voor opslag of het vervaardigen/ bewerken van producten;

1.114 verwevingsgebied:

ruimtelijk begreemd gedeelte van een reconstructiegebied gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van een intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten;

1.115 volwaardig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf met zodanige omvang en/of structuur dat redelijkerwijs verwacht mag worden, dan wel aantoonbaar is, dat tenminste één persoon een volledige dagtaak heeft met en hoofdkomen heeft uit het beheer van het bedrijf, de verzorging van het vee en/of de bewerking van het land;

1.116 voorgevel:

de naar architectuur, indeling en/of uitstraling meest gezichtsbepalende gevel(s) van een hoofdgebouw, (*doorgaans*) gekeerd naar de weg of het openbaar gebied;

1.117 voorgevelrooilijn:

de lijn die gelijk loopt aan voorgevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan. (Van een hoofdgebouw gelegen op de hoek van twee straten moeten beide gevels van het hoofdgebouw, gelegen aan de straatkant, gezien worden als voorgevel);

1.118 voormalig agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf die na de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan buitengebied Zelhem 1988 een woonfunctie hebben gekregen;

1.119 voortuin:

het bij de woning behorende perceelsgedeelte dat is gelegen vóór de voorgevelrooilijn(en);

1.120 Wet geluidhinder:

Wet van 16 februari 1979, houdende regels inzake het voorkomen of beperken van geluidhinder;

1.121 Wet milieubeheer:

Wet van 13 juni 1979, Stb. 442, houdende regelen met betrekking tot een aantal algemene onderwerpen op het gebied van de milieuhygiëne, zoals deze luidde op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van het plan;

1.122 woning:

een complex van intern met elkaar in verbinden staande ruimten, in een (gedeelte van een) gebouw, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één of meer personen;

1.123 Woningwet:

Wet van 29 augustus 1991, (Stb. 1991, nr. 439), tot herziening van de Woningwet, zoals deze luidde op het moment van de tervisielegging van het ontwerp van het plan;

1.124 woongebouw:

een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd;

1.125 woonwagen:

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

1.126 zijtuin:

het bij de woning behorende perceelsgedeelte, dat is gelegen naast de zijgevel, tussen de voor- en achtergevelrooilijn, indien het perceelsgedeelte niet reeds is aangemerkt als voortuin.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens:

de afstand van een gebouw tot de perceelsgrens wordt bepaald door het buitenwerks meten van de kortste afstand van een gevel van het gebouw tot de perceelsgrens;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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;

2.4 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een recreatiewoning:

in afwijking van het bepaalde onder 2.4 voor recreatiewoningen: tussen de onderzijde van de laagste (kelder)vloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

2.6 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;

2.7 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- b. de uitoefening van nevenfuncties bij agrarische bedrijven, zoals weergegeven in Bijlage 7 Toegelaten functies;
- c. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. instandhouding van recreatieve routes, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1";
- f. instandhouding van waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende karakteristieke/monumentale bebouwing, zoals opgenomen in Bijlage 8 Monumenten Inventarisatie Project of Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing alsmede van bebouwing opgenomen in Bijlage 11 Rijksmonumenten of in Bijlage 12 Gemeentelijke monumenten;
- g. instandhouding van landschapselementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "landschapswaarden";
- h. waterhuishoudkundige doeleinden;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. verkeersdoeleinden in de vorm van de bestaande wegen met niet meer dan 2 rijstroken.

3.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 3.1.1:

a Bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zijn agrarische bedrijven toegestaan. Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

b Extensief recreatief medegebruik

De gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het extensief recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied, zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

c Nevenactiviteiten

Maximaal 350 m² van de oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van nevenfuncties, met uitzondering van de categorie "Verblijfsrecreatie", zoals bedoeld in Bijlage 7 Toegelaten functies mits:

1. geen sprake is van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
2. geen detailhandel plaatsvindt anders dan detailhandel in streekeigen geproduceerde (agrarische) producten tot een maximale oppervlakte van 25 m²;
3. in afwijking van het bepaalde onder c geldt voor de categorie "Dagrecreatie" in Bijlage 7 Toegelaten functies voor catering, café, restaurant, eethuis, ijssalon, terras/ theetuin en theeschenkerij een maximale oppervlakte van 50 m²;

4. niet meer dan 50% van de bebouwing wordt gebruikt;
5. in afwijking van het bepaalde in het voorgaande onder c. geldt voor de uitoefening van bestaande nevenfuncties bij agrarische bedrijven die een grotere oppervlakte beslaan dan de toegestane oppervlakte, dat deze uitsluitend zijn toegestaan bij agrarische bedrijven, zoals weergegeven in Bijlage 13 Agrarische bedrijven met bestaande nevenfuncties. De bestaande legale oppervlakte geldt als maximum.

d Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. Uitsluitend bij grondgebonden agrarische bedrijfsvoering zijn teeltondersteunende voorzieningen toegestaan.
2. Lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten.
3. Lage permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten en met een maximale oppervlakte van 1000 m².
4. Hoge permanente/tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten en met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 500 m².

e Intensieve veehouderij(tak)

Ten aanzien van een intensieve veehouderij(tak) geldt het volgende:

1. Agrarische bedrijven mogen maximaal 1 ha van het bouwvlak gebruiken voor een bestaande intensieve veehouderij(tak), de hervestiging van of omschakeling naar een intensieve veehouderij(tak). Het voorgaande geldt echter niet ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij", te weten een intensieve veehouderij(tak) in extensiveringsgebied; hier geldt de bestaande oppervlakte ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) als maximum.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1. geldt, indien de bestaande oppervlakte van het deel van het bouwvlak dat gebruikt wordt voor de intensieve veehouderij meer dan 1 ha bedraagt, deze oppervlakte met het bijbehorend aantal dierplaatsen als maximum.
3. Hervestiging van intensieve veehouderij(tak) en de omschakeling naar intensieve veehouderijen in het extensiveringsgebied, ter plaatse van de aanduiding "Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied", is niet toegelaten.

f Glastuinbouw

Omschakeling naar of hervestiging van een glastuinbouwbedrijf is niet toegestaan.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

3.2.2 Situering gebouwen

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het "bouwvlak".

3.2.3 Bedrijfswoning

In afwijking van het bepaalde in 3.2.5 gelden voor bedrijfswoningen de volgende bepalingen:

- a. Binnen het "bouwvlak" mag uitsluitend één bedrijfswoning worden opgericht.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" geen bedrijfswoning is toegestaan.
- c. Meerdere bedrijfswoningen zijn toegestaan voor zover deze aanwezig zijn ten tijde van de terplegging van het ontwerpplan en met dit aantal als maximum.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- f. De inhoud mag niet meer bedragen dan maximaal de inhoud van het gebouw waarbinnen de bedrijfswoning is gelegen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Indien de inhoud kleiner is dan 750 m³ mag het gebouw worden uitgebreid tot maximaal 750 m³.

3.2.4 *Herbouw van bedrijfswoningen*

Herbouw van bestaande bedrijfswoningen is, voor zover het de situering van de bedrijfswoning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- a. de herbouw plaatsvindt op de bestaande fundamenteën. Bij het ontbreken van de fundamenteën vindt herbouw plaats op de (voormalige) bebouwingscontour;
- b. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn.
- c. herbouw vindt plaats in de bestaande bouwwijze.

3.2.5 *Maatvoering gebouwen*

Gebouwen dienen te voldoen aan de volgende maatvoering:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

3.2.6 *Bouwen t.b.v. intensieve veehouderij*

Voor het bouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) binnen het bouwvlak, geldt het volgende:

- a. het bouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) mag niet leiden tot een grotere gebruiksoppervlakte voor die intensieve veehouderij(tak) dan 1 ha;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt voor intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij", uitbreiding van de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) uitsluitend is toegestaan na verlening van ontheffing als opgenomen in 3.4.5.

3.2.7 *Bouwen t.b.v. glastuinbouw*

Voor het bouwen ten behoeve van glastuinbouw binnen het bouwvlak, geldt aanvullend het volgende:

- a. ten behoeve van bestaande glastuinbouw als neventak, of als onderdeel van een gemengde bedrijfsvoering, mag de bebouwde oppervlakte aan glasopstanden eenmalig worden vergroot met maximaal 20% van de bestaande bebouwde oppervlakte.
- b. de bebouwde oppervlakte van nieuw op te richten glasopstanden mag niet meer bedragen dan 200 m².

3.2.8 *Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte van een mestsilo mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b. De bouwhoogte van een mestsilo mag niet meer bedragen dan 8,5 m.
- c. De hoogte van overige silo's mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d. De hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De goothoogte van een hooiberg mag niet meer bedragen dan 6 m.
- f. De bouwhoogte van een hooiberg mag niet meer bedragen dan 9 m.
- g. De bebouwde oppervlakte van een hooiberg mag niet meer bedragen dan 36 m².
- h. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 m.

3.2.9 *Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten bouwvlak*

Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak is uitsluitend toegestaan ten behoeve van:

- a. het agrarisch grondgebruik, met een maximale bouwhoogte van 3 m, met dien verstande dat sleufsilo's en kassen niet zijn toegestaan;
- b. het plaatsen van perceelafscheidings tot een maximale hoogte van 1 m;
- c. het extensief recreatief medegebruik zoals banken, bewegwijzering, picknicktafels e.d. met een maximale hoogte van 2 m;
- d. een paardenbak is niet toegestaan.

3.3 **Nadere eisen**

3.3.1 *Nadere eisen i.v.m. monumenten*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing op percelen, waarop blijkens vermelding in Bijlage 8

Monumenten Inventarisatie Project, Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing, Bijlage 11 Rijksmonumenten of Bijlage 12 Gemeentelijke monumenten reeds een rijksmonument, een gemeentelijk monument of karakteristieke/monumentale bebouwing aanwezig is. Tevens kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering van nieuw op te richten bebouwing in de onmiddellijke nabijheid van eerdergenoemde percelen. Deze nadere eisen kunnen worden gesteld om te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van de bestaande bebouwing, onevenredig wordt aangetast.

3.4 **Ontheffing van de bouwregels**

3.4.1 *Ontheffing verplaatsing of herbouw bedrijfswoning buiten bebouwingscontour*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.2.4, teneinde verplaatsing of herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande bebouwingscontour of fundamenten toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Er dient op enig punt aansluiting plaats te vinden op de bestaande funderingen; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen bedrijfswoning in ieder geval dient aan te sluiten op de voormalige situering.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is het toegestaan de bedrijfswoning volledig buiten de bestaande fundamenten of bebouwingscontour te situeren, indien dit vanuit oogpunt van verkeersveiligheid noodzakelijk is.
- c. De nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar.
- d. Door de herbouw wordt het landelijk karakter niet onevenredig aangetast.
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

3.4.2 *Ontheffing hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming;
- c. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden en belangen als omschreven in 3.1.

3.4.3 *Ontheffing schuilgelegenheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.2.2, teneinde buiten het bouwvlak een schuilgelegenheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De schuilgelegenheid is uitsluitend bestemd voor mens en/of dier.
- b. De bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 30 m².
- c. De hoogte bedraagt maximaal 4 m.
- d. Het aantal schuilgelegenheden bedraagt maximaal 1 per hectare.
- e. De bebouwing kan, gezien de specifieke functie, niet binnen het bouwvlak worden geplaatst.
- f. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.4.4 *Ontheffing hoogte bedrijfsgebouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.2.5, teneinde de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m;
- b. de vergroting van de hoogte is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.4.5 *Ontheffing bebouwde oppervlakte intensieve veehouderij in extensiveringsgebied*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.2.6, teneinde de bebouwde oppervlakte te vergroten voor een intensieve veehouderij(tak) in extensiveringsgebied, aangeduid met "intensieve veehouderij", mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte mag niet groter zijn dan maximaal 10% van het bestaande gebruik, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1 ha;
- b. de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid;
- c. het aanwezige aantal dierplaatsen neemt niet toe;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.4.6 *Ontheffing sleufsilo buiten bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.2.9 onder a., teneinde buiten het bouwvlak een sleufsilo toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De sleufsilo wordt direct aangrenzend aan het bouwvlak gebouwd.
- b. De hoogte bedraagt maximaal 2 m.
- c. De oppervlakte bedraagt maximaal 500 m².
- d. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.4.7 Ontheffing paardenbak buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.2.9 onder d, teneinde buiten het bouwvlak een paardenbak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Situering binnen het bouwvlak is redelijkerwijs niet mogelijk.
- b. De paardenbak wordt aansluitend aan het bouwvlak of binnen een afstand van 50 m van het bestemmingsvlak Wonen opgericht.
- c. De oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 1500 m².
- d. De afstand van de paardenbak tot de perceelsgrens van woningen van derden bedraagt ten minste 50 m.
- e. De activiteit leidt niet tot extra (licht)hinder voor omwonenden.
- f. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

3.4.8 Ontheffing maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde maten, als opgenomen in 3.2, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ mate is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkaveling c.q. optimaal gebruik;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten, met dien verstande dat geen ontheffing voor de inhoudsmaat van bedrijfswoningen kan worden verleend;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1;
- i. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere ontheffingsbepaling ontheffing worden verleend.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. groepskamperen;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte;
- c. het verwijderen van een pad of het ongeschikt maken als recreatieve route, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1";
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor de opslag van hooibalen, al dan niet verpakt in folie, gedurende een periode langer dan 6 weken;
- e. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 6 maanden beschikbaar is en tijdelijke arbeidsplaatsen.

3.6 Ontheffing van de gebruiksregels

3.6.1 Ontheffing van de lijst toegelaten functies

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde toegelaten functies voor milieuhygiënisch vergelijkbare functies, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend functies worden toegelaten, die in milieuhygiënisch opzicht vergelijkbaar zijn met de in Bijlage 7 Toegelaten functies genoemde functies.
- b. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats.
- c. De toegelaten oppervlakte voor de nevenactiviteit bedraagt maximaal 350 m².
- d. Er is geen sprake van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking.
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- f. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- g. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.6.2 Ontheffing minicampings en kleinschalige kampeerterreinen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen ten behoeve van bestaande en nieuwe minicampings en kleinschalige kampeerterreinen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

Algemene criteria minicamping:

- a. De minicamping of het kleinschalige kampeerterrein wordt gesitueerd binnen het bouwvlak.
- b. De bebouwde oppervlakte ten behoeve van bebouwing voor deze voorziening bedraagt maximaal 75 m².
- c. Voor trekkershutten gelden de volgende bepalingen:
 1. Per 10 kampeerplaatsen is 1 trekkershut toegestaan met een absoluut maximum van 3 trekkershutten.
 2. De bebouwde oppervlakte mag per trekkershut niet meer bedragen dan 16 m².
 3. De trekkershutten tellen mee in het totale aantal kampeerplaatsen en in het toegestane bebouwde oppervlak.
- d. Stacaravans of chalets zijn niet toegestaan.
- e. De voorziening, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing.
- f. De voorziening is uitsluitend toegestaan tijdens het kampeerseizoen.
- g. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- h. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- j. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- k. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

Specifieke criteria bestaande kampeerterreinen:

- l. Het aantal kampeerplaatsen voor bestaande terreinen mag worden uitgebreid tot maximaal 30 ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 2" te weten het recreatief ontwikkelingsgebied, en het deel dat niet is aangeduid met "specifieke vorm van agrarisch - 1" of "specifieke vorm van agrarisch - 2", te weten

het overig landelijk gebied.

- m. Maximaal 15 plaatsen zijn toegestaan op bestaande terreinen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 1" te weten recreatief restrictief gebied.

Specifieke criteria nieuwe kampeerterreinen:

- n. Voor een nieuw kampeerterrein, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 2", te weten in het recreatief ontwikkelingsgebied, geldt een norm van maximaal 30 kampeerplaatsen.

Voor een nieuw kampeerterrein op de gronden die niet zijn aangeduid met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 1" of "specifieke vorm van agrarisch - 2", te weten overig landelijk gebied, gelden de volgende voorwaarden:

- o. Ze zijn gelegen op locaties aan of in de directe nabijheid van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1", te weten nationale en regionale wandel-, fiets-, en/of ruiterroutes.

Specifieke criteria, in aanvulling op het bepaalde onder a, ten behoeve van minicamping of kleinschalig kampeerterrein buiten het bouwvlak:

- p. Indien de minicamping of het kleinschalige kampeerterrein niet volledig binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak Wonen kan worden gerealiseerd, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen om de standplaatsen in aansluiting op het bouwvlak of het bestemmingsvlak te realiseren.
- q. De in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- r. Bovengenoemde algemene en specifieke criteria zijn van overeenkomstig van toepassing.

3.6.3 Ontheffing groepskamperen en bed&breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het gebruik van gronden ten behoeve van groepskamperen of een bed&breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Het groepskamperen is uitsluitend toegestaan op minicampings, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 1" en "specifieke vorm van agrarisch - 2", te weten recreatieve zone 2 en 3 gedurende een korte aaneengesloten periode met maximaal 50 personen.
- b. Het geniet de voorkeur dat voor bed&breakfast karakteristiek of monumentale gebouwen worden gebruikt, als opgenomen in Bijlage 8 Monumenten Inventarisatie Project, Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing, Bijlage 11 Rijksmonumenten of Bijlage 12 Gemeentelijke monumenten.
- c. De voor bed&breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 500 m².
- d. Aangehouden dient te worden dat de bestaande natuurwaarden niet worden verstoord en aangetast.
- e. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- f. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- g. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- h. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- i. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.6.4 *Ontheffing combinatie van recreatieve activiteiten*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen teneinde een combinatie van recreatieve activiteiten als nevenfunctie, als bedoeld in Bijlage 7

Toegelaten functies, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Ten behoeve van recreatiewoningen, recreatie-appartementen, bed and breakfastvoorzieningen, groepsaccommodaties, trekkerhutten met een maximum van 3 en minicamping en kleinschalige kampeerterreinen is een maximale oppervlakte van 500 m² van bij voorkeur bestaande karakteristieke bebouwing toegelaten. Binnen deze maat kan maximaal 50 m² bebouwing benut worden voor kleinschalige horecavoorzieningen.
- b. Recreatiewoningen, -appartementen en groepsaccommodaties zijn uitsluitend toegelaten in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie ten behoeve van recreatieve doeleinden.
- c. Kleinschalige nieuwbouw moet aansluiten bij de bestaande karakteristieken. De oppervlakte van de nieuwbouw wordt gecompenseerd door sloop van niet-karakteristieke bebouwing.
- d. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 8 Monumenten Inventarisatie Project of Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- e. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- f. De initiatiefnemer dient een door burgemeester en wethouders goed te keuren bedrijfs- en inrichtingsplan te overleggen.
- g. Maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwvlak mag worden ingezet voor deze recreatieve functies.
- h. Het aantal kampeerplaatsen bedraagt maximaal 30.
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- j. Buitenopslag is niet toegestaan.
- k. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- l. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- m. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- n. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- o. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- p. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

Binnen het kader van deze ontheffingsmogelijkheid is het mogelijk de ene bestaande recreatieve functie om te zetten in een andere recreatieve functie.

3.6.5 *Ontheffing oppervlakte toegelaten nevenfuncties*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen teneinde in karakteristieke/monumentale gebouwen en overige gebouwen, nevenfuncties als hieronder genoemd, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De nevenfunctie is in Bijlage 7 Toegelaten functies aangeduid met 'N'.
- b. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.

- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- f. Onderstaand is de maximale oppervlakte opgenomen die ten behoeve van de nevenfunctie mag worden gebruikt, met dien verstande dat nooit meer dan 50% van de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit mag worden gebruikt:
 - 1. Dagrecreatie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 2. Zorg met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 3. Opslag met een oppervlakte van maximaal 500 m².
 - 4. Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie met een oppervlakte van maximaal 500 m².
- g. De toegelaten nevenactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 7 Toegelaten functies, vinden plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering.
- h. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- i. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 8 Monumenten Inventarisatie Project of Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- j. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- k. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.6.6 Ontheffing tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 3.5.1 ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers op een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan;
- b. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a., kan huisvesting plaatsvinden in één of twee woonunits;
- c. deze ontheffing wordt voor maximaal 5 jaar verleend;
- d. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- e. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- f. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

3.7 Aanlegvergunning

3.7.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren die mogelijk gevolgen hebben voor bodemstructuur, het bodemniveau en de waterhuishouding:

- a. ophoging, egalisering van gronden en afgraven van de bodem;
- b. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. overige werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, het slaan van putten;
- d. aanleggen en verharden van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 200 m².

3.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in 3.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, (agrarisch) gebruik en onderhoud;
- b. werken en/of werkzaamheden welke zijn aangevangen dan wel in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden binnen het "bouwvlak";
- d. de aanleg van verharde kavelpaden ter ontsluiting van agrarische gronden.

3.7.3 Verlening

De in 3.7.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan voor:

- a. de bodemstructuur, het bodemniveau en de waterhuishouding;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Wijziging vergroting en/of vormverandering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde het aangeduide "bouwvlak" te vergroten en/of van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De economische noodzaak van de wijziging wordt aangetoond.
- b. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.
- c. De maximale oppervlakte van het bouwvlak mag na vergroting en/of vormverandering niet meer bedragen dan 1,5 ha. De maximale oppervlakte voor intensieve veehouderijtakken blijft overigens 1 ha.
- d. In afwijking van het bepaalde onder d. geldt dat de uitbreiding van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij", te weten ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) in het extensiveringsgebied, uitsluitend is toegelaten in het kader van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:
 1. de uitbreiding is noodzakelijk om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid en
 2. het aantal dierplaatsen binnen de intensieve veehouderij neemt niet toe;

- e. Ingeval van uitbreiding van het bouwvlak dient vooraf advies te worden ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige op het gebied van agrarische bouwvoorwaarden.
- f. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- g. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.8.2 *Wijziging nieuwvestiging*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf mogelijk te maken door middel van het toekennen van een bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De nieuwvestiging is ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij.
- b. Hervestiging op een voormalig agrarisch bouwvlak of bij een burgerwoning is redelijkerwijs niet mogelijk.
- c. De economische noodzaak van de wijziging wordt aangetoond.
- d. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.
- e. De maximale oppervlakte van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 1,5 ha.
- f. Er dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de een onafhankelijke deskundige op het gebied van agrarische bouwvoorwaarden.
- g. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- h. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.8.3 *Wijziging in bestemming Wonen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Als hergebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen mogelijk is moeten de woningen zoveel mogelijk worden gerealiseerd in één, en ten hoogste in twee gebouwen waarbij maximaal 3 extra woningen/ wooneenheden gerealiseerd kunnen worden, naast de reeds bestaande - voormalige - bedrijfswoning(en). Bij hergebruik dient in ieder geval het voormalige agrarisch hoofdgebouw waarin de bedrijfswoning is gelegen te worden gebruikt.
- b. Als hergebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen voor wonen niet mogelijk is kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van één vrijstaande woning of maximaal drie woningen/wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50 % van de gesloopte oppervlakte.
- c. De woningen moeten een inhoud hebben van minimaal 300 m³ per woning. De maximale inhoudsmaat voor een vrijstaande woning bedraagt 750 m³.
- d. Alle overige bebouwing die niet voor de woning(en) kan worden ingericht (b.v. als bijgebouw) moet worden gesloopt. De karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd.
- e. In beginsel dient verevening in de vorm van een minimale reductie van 50 % van de bebouwde oppervlakte van niet-karakteristieke gebouwen op het bouwvlak te worden gerealiseerd. De bestaande woning niet meegerekend en buiten de berekening gelaten.
- f. Een aanvullende vereveningsbijdrage bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.

- g. Bij de splitsing van het hoofdgebouw van een boerderij waarbij één extra woning ontstaat die niet groter is dan 350 m² is de vereveningsregeling niet van toepassing.
- h. Splitsing van het voor- en achterhuis tot wonen mag enkel plaatsvinden bij een oorspronkelijke, traditionele boerderij. Voor splitsing van het hoofdgebouw van een boerderij geldt een minimum inhoudsmaat van 900 m³; splitsing is mogelijk tot maximaal 2 woningen/wooneenheden van tenminste elk 300 m³.
- i. De architectonische vormgeving van het gebouw mag bij splitsing niet wezenlijk veranderen, tenzij een wijziging van de architectonische vormgeving zal bijdragen tot een verantwoorde esthetische vormgeving, blijkend uit een positief advies terzake van de welstandscommissie.
- j. De initiatiefnemer overlegt een inrichtingsplan waarop hij de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van zijn erf verantwoordt.
- k. De voormalige bestaande agrarische functie mag tot een maximale oppervlakte van 200 m² worden voortgezet ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren.
- l. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- m. De woningen moeten op verantwoorde wijze milieuhygiënisch inpasbaar zijn. Daarbij geldt dat geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevel mag plaatsvinden.
- n. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- o. De bepalingen in Artikel 19 Wonen zijn van overeenkomstige toepassing.

3.8.4 *Wijziging t.b.v. grotere oppervlakte toegelaten nevenfuncties*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde in karakteristieke/ monumentale gebouwen en overige gebouwen een grotere oppervlakte aan nevenfuncties, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De nevenfunctie is in Bijlage 7 Toegelaten functies aangeduid met 'N'.
- b. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- f. Onderstaand is de maximale oppervlakte opgenomen die ten behoeve van de nevenfunctie mag worden gebruikt, met dien verstande dat nooit meer dan 50% van de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit mag worden gebruikt:
 - 1. Opslag met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 2. Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
- g. De toegelaten nevenactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 7 Toegelaten functies, vinden plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering.
- h. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- i. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 8 Monumenten Inventarisatie Project of Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- j. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- k. Parkeren en laden en lossen vinden plaats op eigen erf.

- l. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- m. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.8.5 *Wijziging t.b.v. toegelaten hoofdfuncties*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen in een bestemming die past bij de onderstaande toe te laten functies, teneinde in karakteristieke/ monumentale gebouwen en overige gebouwen een nieuwe hoofdfunctie, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De hoofdfunctie is in Bijlage 7 Toegelaten functies aangeduid met 'H'.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- c. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- d. Onderstaand is de maximale oppervlakte opgenomen die ten behoeve van de hoofdfunctie mag worden gebruikt, met dien verstande dat nooit meer dan 50% van de bebouwing ten behoeve van de hoofdactiviteit mag worden gebruikt:
 - 1. Dagrecreatie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 2. Zorg met een oppervlakte van maximaal 900 m².
 - 3. Opslag met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 4. Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 5. In afwijking van het bepaalde onder 1, 2 en 4 geldt, indien het om één gebouw gaat, de oppervlakte van dit gebouw als maximum.
- e. De woonfunctie van de voormalige agrarische bedrijfswoning blijft gehandhaafd.
- f. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 8 Monumenten Inventarisatie Project of Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- g. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- h. Parkeren en laden en lossen vinden plaats op eigen erf.
- i. Buitenopslag is niet toegestaan.
- j. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- k. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.8.6 *Wijziging Recreatie - Verblijfsrecreatie*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde recreatieve verblijfsdoeleinden te kunnen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De recreatieve verblijfsdoeleinden mogen uitsluitend bestaan uit recreatiewoningen, recreatie-appartementen, bed and breakfastvoorzieningen, groepsaccommodaties, trekkershutten tot een maximum van 3, minicampings en kleinschalige kampeerterreinen.
- b. De oppervlakte van de recreatieve verblijfsdoeleinden is met een maximale oppervlakte van 750 m² toegelaten, bij voorkeur in bestaande karakteristieke gebouwen. Dit is inclusief maximaal 50 m² bebouwing voor kleinschalige horecavoorzieningen.
- c. Recreatiewoningen, -appartementen en groepsaccommodaties zijn uitsluitend toegelaten in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie ten behoeve van recreatieve doeleinden.

- d. Kleinschalige toegestane nieuwbouw moet qua hoogte en maatvoering aansluiten bij de bestaande karakteristieken. De overige niet-karakteristieke bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt.
- e. Bij een voormalig agrarisch bedrijf is de oppervlakte en de vorm van het bestemmingsvlak Recreatie - Verblijfsrecreatie maximaal gelijk aan die van het voormalige bouwvlak.
- f. De initiatiefnemer dient een door burgemeester en wethouders goed te keuren bedrijfs- en inrichtingsplan te overleggen. De wijzigingen op het perceel dienen op landschappelijk verantwoorde wijze te worden ingepast.
- g. Er vindt verevening plaats om te komen tot een kwaliteitsbijdrage. Deze vereveningsbijdrage bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- h. Er is geen sprake van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking.
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- j. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- k. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.8.7 Wijziging recreatieve route

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde een aanduiding ten behoeve van een recreatieve route op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

3.8.8 Wijziging vormverandering bestemmingsvlak Recreatie - Verblijfsrecreatie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde het bestemmingsvlak van de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De noodzaak van de vormverandering dient te worden aangetoond.
- b. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- c. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.
- e. Deze wijzigingsbepaling kan in combinatie met de wijzigingsbepaling, als opgenomen in 15.5.1 worden uitgevoerd.

3.8.9 Wijziging aanduiding t.b.v. karakteristieke/monumentale gebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde gebouwen aan te wijzen als karakteristiek of monumentaal gebouw, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Vooraf dient advies te worden ingewonnen bij de monumentencommissie.
- b. Op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan wordt de bebouwing aangeduid met de aanduiding "karakteristieke monumentale gebouwen" of aangeduid met "gemeentelijk monument".

- c. Het perceel met de aangeduide bebouwing wordt opgenomen in Bijlage 12
Gemeentelijke monumenten danwel in Bijlage 10 Nieuw aangewezen
waardevolle bebouwing.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals
opgenomen in 3.1.

3.8.10 Wijziging gezamenlijke mestopslag

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde een gezamenlijke mestopslag buiten het bouwvlak mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De locatie is gelegen buiten de aanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied".
- b. De bedrijfsmatige noodzaak, de milieutechnische uitvoerbaarheid en de milieuhygiënische toelaatbaarheid worden aangetoond.
- c. De in de omgeving aanwezig functies en waarden worden niet onevenredig geschaad.
- d. De wijzigingen op het perceel dienen op landschappelijk verantwoorde wijze te worden ingepast. De inhoud van de gezamenlijke mestopslag en de hoogte hiervan bedragen respectievelijk maximaal 2500 m³ en 4 m.
- e. De mestopslag wordt gesitueerd binnen een afstand van 50 m van een bouwvlak.
- f. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 3.1.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Landschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden;
- b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- c. de uitoefening van nevenfuncties bij agrarische bedrijven, zoals weergegeven in Bijlage 7 Toegelaten functies;
- d. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. instandhouding van recreatieve routes, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1";
- g. instandhouding van waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende karakteristieke/monumentale bebouwing, zoals opgenomen in Bijlage 8 Monumenten Inventarisatie Project of Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing alsmede van bebouwing opgenomen in Bijlage 11 Rijksmonumenten of in Bijlage 12 Gemeentelijke monumenten;
- h. instandhouding van landschapselementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "landschapswaarden";
- i. waterhuishoudkundige doeleinden;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. verkeersdoeleinden in de vorm van de bestaande wegen met niet meer dan 2 rijstroken.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a Bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zijn agrarische bedrijven toegestaan. Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

b Landschapswaarden

De gronden zijn tevens bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschapswaarden, zoals:

1. waardevol landschap, bestaande uit het behoud van open essen en gave broekgebieden, afwisseling van landgoederen, bouwland en grotere bossen, karakteristiek verspreide bebouwing en, in het oosten van het plangebied, het behoud van rivierduin met micro-reliëf;
2. waardevol open gebied, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - 2";
3. historische verkaveling, bestaande uit de instandhouding van de aldaar voorkomende, dan wel daaraan eigen, grote landschappelijke-esthetische en geomorfologische waarden en de recreatieve belevingswaarde en van het milieu van de natuurlijke leefgemeenschappen;
4. aardkundig waardevol gebied, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1" ter instandhouding van het aardkundig waardevol gebied;
5. instandhouding van aanwezige landschapselementen.

c Extensief recreatief medegebruik

De gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het extensief recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied, zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

d Nevenactiviteiten

Maximaal 350 m² van de oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van nevenfuncties, met uitzondering van de categorie "Verblijfsrecreatie", zoals bedoeld in Bijlage 7 Toegelaten functies mits:

1. geen sprake is van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
2. geen detailhandel plaatsvindt anders dan detailhandel in streekeigen geproduceerde (agrarische) producten tot een maximale oppervlakte van 25 m²;
3. in afwijking van het bepaalde onder d geldt voor de categorie "Dagrecreatie" in Bijlage 7 Toegelaten functies voor catering, café, restaurant, eethuis, ijsalon, terras/ theetuin en theeschenkerij een maximale oppervlakte van 50 m²;
4. niet meer dan 50% van de bebouwing wordt gebruikt;
5. in afwijking van het bepaalde in het voorgaande onder d. geldt voor de uitoefening van bestaande nevenfuncties bij agrarische bedrijven die een grotere oppervlakte beslaan dan de toegestane oppervlakte, dat deze uitsluitend zijn toegestaan bij agrarische bedrijven, zoals weergegeven in Bijlage 13 Agrarische bedrijven met bestaande nevenfuncties. De bestaande l;egale oppervlakte geldt als maximum.

e Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. Uitsluitend bij grondgebonden agrarische bedrijfsvoering zijn teeltondersteunende voorzieningen toegestaan.
2. Lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten.
3. Lage permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten en met een maximale oppervlakte van 1000 m².
4. Hoge permanente/tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten en met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 500 m².

f Intensieve veehouderij(tak)

Ten aanzien van een intensieve veehouderij(tak) geldt het volgende:

1. Agrarische bedrijven mogen maximaal 1 ha van het bouwvlak gebruiken voor een bestaande intensieve veehouderij(tak), de hervestiging van of omschakeling naar een intensieve veehouderij(tak). Het voorgaande geldt echter niet ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij", te weten een intensieve veehouderij(tak) in extensiveringsgebied; hier geldt de bestaande oppervlakte ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) als maximum.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1. geldt, indien de bestaande oppervlakte van het deel van het bouwvlak dat gebruikt wordt voor de intensieve veehouderij meer dan 1 ha bedraagt, deze oppervlakte met het bijbehorend aantal dierplaatsen als maximum.
3. Hervestiging van intensieve veehouderij(tak) en de omschakeling naar intensieve veehouderijen in het extensiveringsgebied, ter plaatse van de aanduiding "Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied", is niet toegelaten.

g Glastuinbouw

Omschakeling naar of hervestiging van een glastuinbouwbedrijf is niet toegestaan.

h Boom-, sier- en fruitteelt

Boom-, sier- en fruitteeltkwekerijen zijn niet toegestaan in waardevol open gebied, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - 2", met dien verstande dat dit niet geldt voor bestaande boom- en sierteeltkwekerijen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bomenteelt".

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

4.2.2 Situering gebouwen

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het "bouwvlak".

4.2.3 Bedrijfswoning

In afwijking van het bepaalde in 4.2.5 gelden voor bedrijfswoningen de volgende bepalingen:

- Binnen het "bouwvlak" mag uitsluitend één bedrijfswoning worden opgericht.
- In afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" geen bedrijfswoning is toegestaan.
- Meerdere bedrijfswoningen zijn toegestaan voor zover deze aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan en met dit aantal als maximum.
- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- De inhoud mag niet meer bedragen dan maximaal de inhoud van het gebouw waarbinnen de bedrijfswoning is gelegen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Indien de inhoud kleiner is dan 750 m³ mag het gebouw worden uitgebreid tot maximaal 750 m³.

4.2.4 Herbouw van bedrijfswoningen

Herbouw van bestaande bedrijfswoningen is, voor zover het de situering van de bedrijfswoning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- de herbouw plaatsvindt op de bestaande fundamenteën. Bij het ontbreken van de fundamenteën vindt herbouw plaats op de (voormalige) bebouwingscontour;
- de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn.
- herbouw vindt plaats in de bestaande bouwwijze.

4.2.5 Maatvoering gebouwen

Gebouwen dienen te voldoen aan de volgende maatvoering:

- De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

4.2.6 Bouwen t.b.v. intensieve veehouderij

Voor het bouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) binnen het bouwvlak, geldt het volgende:

- het bouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) mag niet leiden tot een grotere gebruiksoppervlakte voor die intensieve veehouderij(tak) dan 1 ha;

- b. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt voor intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij", uitbreiding van de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) uitsluitend is toegestaan na verlening van ontheffing als opgenomen in 4.4.5.

4.2.7 *Bouwen t.b.v. glastuinbouw*

Voor het bouwen ten behoeve van glastuinbouw binnen het bouwvlak, geldt aanvullend dat het volgende:

- a. ten behoeve van bestaande glastuinbouw als neventak, of als onderdeel van een gemengde bedrijfsvoering, mag de bebouwde oppervlakte aan glasopstanden eenmalig worden vergroot met maximaal 20% van de bestaande bebouwde oppervlakte;
- b. nieuwe glasopstanden zijn niet toegestaan.

4.2.8 *Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte van een mestsilo mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b. De bouwhoogte van een mestsilo mag niet meer bedragen dan 8,5 m.
- c. De hoogte van overige silo's mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d. De hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De goothoogte van een hooiberg mag niet meer bedragen dan 6 m.
- f. De bouwhoogte van een hooiberg mag niet meer bedragen dan 9 m.
- g. De bebouwde oppervlakte van een hooiberg mag niet meer bedragen dan 36 m².
- h. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 m.

4.2.9 *Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten bouwvlak*

Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak is uitsluitend toegestaan ten behoeve van:

- a. het agrarisch grondgebruik, met een maximale bouwhoogte van 3 m, met dien verstande dat sleufsilo's en kassen niet zijn toegestaan;
- b. het plaatsen van perceelafscheidingen tot een maximale hoogte van 1 m;
- c. het extensief recreatief medegebruik zoals banken, bewegwijzering, picknicktafels e.d. met een maximale hoogte van 2 m;
- d. een paardenbak is niet toegestaan.

4.3 **Nadere eisen**

4.3.1 *Nadere eisen i.v.m. monumenten*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing op percelen, waarop blijkt vermelding in Bijlage 8

Monumenten Inventarisatie Project, Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing, Bijlage 11 Rijksmonumenten of Bijlage 12 Gemeentelijke monumenten reeds een rijksmonument, een gemeentelijk monument of karakteristieke/monumentale bebouwing aanwezig is. Tevens kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering van nieuw op te richten bebouwing in de onmiddellijke nabijheid van eerdergenoemde percelen. Deze nadere eisen kunnen worden gesteld om te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van de bestaande bebouwing, onevenredig wordt aangetast.

4.3.2 *Nadere eisen i.v.m. landschapswaarden*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing op percelen met het oog op de bescherming van de landschapswaarden, als bedoeld in 4.1.

4.4 Ontheffing van de bouwregels

4.4.1 *Ontheffing verplaatsing of herbouw bedrijfswoning buiten bebouwingscontour*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.2.4, teneinde verplaatsing of herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande bebouwingscontour of fundamenten toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Er dient op enig punt aansluiting plaats te vinden op de bestaande funderingen; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen bedrijfswoning in ieder geval dient aan te sluiten op de voormalige situering.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is het toegestaan de bedrijfswoning volledig buiten de bestaande fundamenten of bebouwingscontour te situeren, indien dit vanuit oogpunt van verkeersveiligheid noodzakelijk is.
- c. De nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar.
- d. Door de herbouw wordt het landelijk karakter niet onevenredig aangetast.
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

4.4.2 *Ontheffing hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming;
- c. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden en belangen als omschreven in 4.1.

4.4.3 *Ontheffing schuilgelegenheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.2.2, teneinde buiten het bouwvlak een schuilgelegenheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De schuilgelegenheid is uitsluitend bestemd voor mens en/of dier.
- b. De bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 30 m².
- c. De hoogte bedraagt maximaal 4 m.
- d. Het aantal schuilgelegenheden bedraagt maximaal 1 per hectare.
- e. De bebouwing kan, gezien de specifieke functie, niet binnen het bouwvlak worden geplaatst.
- f. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.4.4 *Ontheffing hoogte bedrijfsgebouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.2.5, teneinde de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m;
- b. de vergroting van de hoogte is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.4.5 Ontheffing bebouwde oppervlakte intensieve veehouderij in extensiveringsgebied

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.2.6, teneinde de bebouwde oppervlakte te vergroten voor een intensieve veehouderij(tak) in extensiveringsgebied, aangeduid met "intensieve veehouderij", mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte mag niet groter zijn dan maximaal 10% van het bestaande gebruik, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1 ha;
- b. de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid;
- c. het aanwezige aantal dierplaatsen neemt niet toe;
- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.4.6 Ontheffing sleufsilo buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.2.9 onder a., teneinde buiten het bouwvlak een sleufsilo toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De sleufsilo wordt direct aangrenzend aan het bouwvlak gebouwd.
- b. De hoogte bedraagt maximaal 2 m.
- c. De oppervlakte bedraagt maximaal 500 m².
- d. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- e. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.4.7 Ontheffing paardenbak buiten bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 4.2.9 onder d, teneinde buiten het bouwvlak een paardenbak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Situering binnen het bouwvlak is redelijkerwijs niet mogelijk.
- b. De paardenbak wordt aansluitend aan het bouwvlak of binnen een afstand van 50 m van het bestemmingsvlak Wonen opgericht.
- c. De oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 1500 m².
- d. De afstand van de paardenbak tot de perceelsgrens van woningen van derden bedraagt ten minste 50 m.
- e. De activiteit leidt niet tot extra (licht)hinder voor omwonenden.
- f. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

4.4.8 Ontheffing maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde maten, als opgenomen in 4.2, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ mate is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkaveling c.q. optimaal gebruik;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten, met dien verstande dat geen ontheffing voor de inhoudsmaat van bedrijfswoningen kan worden verleend;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;

- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1;
- i. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere ontheffingsbepaling ontheffing worden verleend.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. groepskamperen;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte;
- c. het verwijderen van een pad of het ongeschikt maken als recreatieve route, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1";
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor de opslag van hooibalen, al dan niet verpakt in folie, gedurende een periode langer dan 6 weken;
- e. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 6 maanden beschikbaar is en tijdelijke arbeidsplaatsen.

4.6 Ontheffing van de gebruiksregels

4.6.1 Ontheffing van de lijst toegelaten functies

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde toegelaten functies voor milieuhygiënisch vergelijkbare functies, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend functies worden toegelaten, die in milieuhygiënisch opzicht vergelijkbaar zijn met de in Bijlage 7 Toegelaten functies genoemde functies.
- b. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats.
- c. De toegelaten oppervlakte voor de nevenactiviteit bedraagt maximaal 350 m².
- d. Er is geen sprake van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking.
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- f. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- g. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.6.2 Ontheffing minicampings en kleinschalige kampeerterreinen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen ten behoeve van bestaande en nieuwe minicampings en kleinschalige kampeerterreinen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

Algemene criteria minicamping:

- a. De minicamping of het kleinschalige kampeerterrein wordt gesitueerd binnen het bouwvlak.

- b. De bebouwde oppervlakte ten behoeve van bebouwing voor deze voorziening bedraagt maximaal 75 m².
- c. Voor trekkershutten gelden de volgende bepalingen:
 - 1. Per 10 kampeerplaatsen is 1 trekkershut toegestaan met een absoluut maximum van 3 trekkershutten.
 - 2. De bebouwde oppervlakte mag per trekkershut niet meer bedragen dan 16 m².
 - 3. De trekkershutten tellen mee in het totale aantal kampeerplaatsen en in het toegestane bebouwde oppervlak.
- d. Stacaravans of chalets zijn niet toegestaan.
- e. De voorziening, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing.
- f. De voorziening is uitsluitend toegestaan tijdens het kampeerseizoen.
- g. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- h. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- j. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- k. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

Specifieke criteria bestaande kampeerterreinen:

- l. Het aantal kampeerplaatsen voor bestaande terreinen mag worden uitgebreid tot maximaal 30 ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 2" te weten het recreatief ontwikkelingsgebied, en het deel dat niet is aangeduid met "specifieke vorm van agrarisch - 1" of "specifieke vorm van agrarisch - 2", te weten het overig landelijk gebied.
- m. Maximaal 15 plaatsen zijn toegestaan op bestaande terreinen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 1" te weten recreatief restrictief gebied.

Specifieke criteria nieuwe kampeerterreinen:

- n. Voor een nieuw kampeerterrein, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 2", te weten in het recreatief ontwikkelingsgebied, geldt een norm van maximaal 30 kampeerplaatsen.

Voor een nieuw kampeerterrein op de gronden die niet zijn aangeduid met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 1" of "specifieke vorm van agrarisch - 2", te weten overig landelijk gebied, gelden de volgende voorwaarden:

- o. Ze zijn gelegen op locaties aan of in de directe nabijheid van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1", te weten nationale en regionale wandel-, fiets-, en/of ruiterroutes.

Specifieke criteria, in aanvulling op het bepaalde onder a, ten behoeve van minicamping of kleinschalig kampeerterrein buiten het bouwvlak:

- p. Indien de minicamping of het kleinschalige kampeerterrein niet volledig binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak Wonen kan worden gerealiseerd, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen om de standplaatsen in aansluiting op het bouwvlak of het bestemmingsvlak te realiseren.
- q. De in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- r. Bovengenoemde algemene en specifieke criteria zijn van overeenkomstig van toepassing.

4.6.3 Ontheffing groepskamperen en bed&breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het gebruik van gronden ten behoeve van groepskamperen of een bed&breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Het groepskamperen is uitsluitend toegestaan op minicampings, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 1" en "specifieke vorm van agrarisch - 2", te weten recreatieve zone 2 en 3 gedurende een korte aaneengesloten periode met maximaal 50 personen.
- b. Het geniet de voorkeur dat voor bed&breakfast karakteristiek of monumentale gebouwen worden gebruikt, als opgenomen in Bijlage 8 Monumenten Inventarisatie Project, Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing, Bijlage 11 Rijksmonumenten of Bijlage 12 Gemeentelijke monumenten.
- c. De voor bed&breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 500 m².
- d. Aangetoond dient te worden dat de bestaande natuurwaarden niet worden verstoord en aangetast.
- e. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- f. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- g. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- h. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- i. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.6.4 Ontheffing combinatie van recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen teneinde een combinatie van recreatieve activiteiten als nevenfunctie, als bedoeld in Bijlage 7

Toegelaten functies, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Ten behoeve van recreatiewoningen, recreatie-appartementen, bed and breakfastvoorzieningen, groepsaccommodaties, trekkerhutten met een maximum van 3 en minicamping en kleinschalige kampeerterreinen is een maximale oppervlakte van 500 m² van bij voorkeur bestaande karakteristieke bebouwing toegelaten. Binnen deze maat kan maximaal 50 m² bebouwing benut worden voor kleinschalige horecavoorzieningen.
- b. Recreatiewoningen, -appartementen en groepsaccommodaties zijn uitsluitend toegelaten in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie ten behoeve van recreatieve doeleinden.
- c. Kleinschalige nieuwbouw moet aansluiten bij de bestaande karakteristieken. De oppervlakte van de nieuwbouw wordt gecompenseerd door sloop van niet-karakteristieke bebouwing.
- d. De vereveningsbijdrage bij "karakteristieke/monumentale gebouwen" bestaat uit de instandhouding van de karakteristieke/monumentale gebouwen.
- e. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- f. De initiatiefnemer dient een door burgemeester en wethouders goed te keuren bedrijfs- en inrichtingsplan te overleggen.
- g. Maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwvlak mag worden ingezet voor deze recreatieve functies.
- h. Het aantal kampeerplaatsen bedraagt maximaal 30.
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

- j. Buitenopslag is niet toegestaan.
- k. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- l. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- m. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- n. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- o. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- p. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

Binnen het kader van deze ontheffingsmogelijkheid is het mogelijk de ene bestaande recreatieve functie om te zetten in een andere recreatieve functie.

4.6.5 Ontheffing oppervlakte toegelaten nevenfuncties

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen teneinde in karakteristieke/monumentale gebouwen en overige gebouwen, nevenfuncties als hieronder genoemd, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De nevenfunctie is in Bijlage 7 Toegelaten functies aangeduid met 'N'.
- b. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- f. Onderstaand is de maximale oppervlakte opgenomen die ten behoeve van de nevenfunctie mag worden gebruikt, met dien verstande dat nooit meer dan 50% van de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit mag worden gebruikt:
 - ^{1.} Dagrecreatie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 2. Zorg met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 3. Opslag met een oppervlakte van maximaal 500 m².
 - 4. Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie met een oppervlakte van maximaal 500 m².
- g. De toegelaten nevenactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 7 Toegelaten functies, vinden plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering.
- h. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- i. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 8 Monumenten Inventarisatie Project of Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- j. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- k. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.6.6 Ontheffing tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 4.5.1 ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers op een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan;
- b. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a., kan huisvesting plaatsvinden in één of twee woonunits;
- c. deze ontheffing wordt voor maximaal 5 jaar verleend;
- d. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- e. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- f. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;
- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

4.7 Aanlegvergunning

4.7.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren die mogelijk gevolgen hebben voor bodemstructuur, het bodemniveau, het landschap en de waterhuishouding:

- a. ophoging, egalisering van gronden en afgraven van de bodem;
- b. graven, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1", te weten aardkundig waardevol gebied;
- c. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. overige werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen en het slaan van putten;
- e. aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. aanleggen en verharden van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²;
- g. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken;
- h. diepploegen;
- i. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en handelingen die de dood of beschadigingen van bomen tengevolge kunnen hebben;
- j. het beplanten van gronden met houtgewas, voorzover het houtgewas betreft dat hoger opgaat dan 1 m;
- k. de bedrijfsmatige teelt van gewassen die naar hun aard en wijze van telen - bijvoorbeeld ten gevolge van een hoge afhankelijkheid van bestrijdingsmiddelen en/of meststoffen - negatieve invloed kunnen hebben op wateren van het hoogste ecologische niveau en de daarop toestromende A-watergangen, indien en voor zover deze teelten nog niet aanwezig waren op het tijdstip waarop dit plan inwerking treedt;
- l. het wijzigen van het verkavelingspatroon.

4.7.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in 4.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, (agrarisch) gebruik en onderhoud;
- b. werken en/of werkzaamheden welke zijn aangevangen dan wel in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden binnen het "bouwvlak";
- d. de aanleg van verharde kavelpaden ter ontsluiting van agrarische gronden;
- e. werken en werkzaamheden waarvoor een kapvergunning benodigd is.

4.7.3 *Verlening*

De in 4.7.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan:

- a. voor de bodemstructuur, het bodemniveau, het landschap en de waterhuishouding;
- b. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1" en "specifieke vorm van agrarisch met waarden - 2" mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het reliëfrijke karakter van de bolle akkers en de openheid van de open akkers mag niet onevenredig worden aangetast;
4. ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - 3", mag er geen onevenredige aantasting plaatsvinden van het historische verkavelingspatroon;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.8 **Wijzigingsbevoegdheid**

4.8.1 *Wijziging vergroting en/of vormverandering bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde het aangeduide "bouwvlak" te vergroten en/of van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De economische noodzaak van de wijziging wordt aangetoond.
- b. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.
- c. De maximale oppervlakte van het bouwvlak mag na vergroting en/of vormverandering niet meer bedragen dan 1,5 ha. De maximale oppervlakte voor intensieve veehouderijtakken blijft overigens 1 ha.
- d. In afwijking van het bepaalde onder c. geldt dat de uitbreiding van het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij", te weten ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) in het extensiveringsgebied, uitsluitend is toegelaten in het kader van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:
 1. de uitbreiding is noodzakelijk om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid en
 2. het aantal dierplaatsen binnen de intensieve veehouderij neemt niet toe;
- e. Ingeval van uitbreiding van het bouwvlak dient vooraf advies te worden ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige op het gebied van agrarische bouwvoorwaarden.
- f. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- g. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.8.2 *Wijziging in bestemming Bos of Natuur*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen ten behoeve van de realisering van de ecologische verbindingzones in de bestemming Artikel 8 Bos of Artikel 12 Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. het plan versterkt de bestaande landschapsstructuur en EHS en past in het landschapsbeleid van de gemeente en het Gebiedsplan natuur en landschap van de provincie;
- b. de bestemmingswijziging komt tot stand op basis van vrijwilligheid;
- c. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

4.8.3 *Wijziging in bestemming Wonen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Als hergebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen mogelijk is moeten de woningen zoveel mogelijk worden gerealiseerd in één, en ten hoogste in twee gebouwen waarbij maximaal 3 extra woningen/ wooneenheden gerealiseerd kunnen worden, naast de reeds bestaande - voormalige - bedrijfswoning(en). Bij hergebruik dient in ieder geval het voormalige agrarisch hoofdgebouw waarin de bedrijfswoning is gelegen te worden gebruikt.
- b. Als hergebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen voor wonen niet mogelijk is kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van één vrijstaande woning of maximaal drie woningen/wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50 % van de gesloopte oppervlakte.
- c. De woningen moeten een inhoud hebben van minimaal 300 m³ per woning. De maximale inhoudsmaat voor een vrijstaande woning bedraagt 750 m³.
- d. Alle overige bebouwing die niet voor de woning(en) kan worden ingericht (b.v. als bijgebouw) moet worden gesloopt. De karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd.
- e. In beginsel dient verevening in de vorm van een minimale reductie van 50 % van de bebouwde oppervlakte van niet-karakteristieke gebouwen op het bouwvlak te worden gerealiseerd. De bestaande woning niet meegerekend en buiten de berekening gelaten.
- f. Een aanvullende vereveningsbijdrage bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- g. Bij de splitsing van het hoofdgebouw van een boerderij waarbij één extra woning ontstaat die niet groter is dan 350 m² is de vereveningsregeling niet van toepassing.
- h. Splitsing van het voor- en achterhuis tot wonen mag enkel plaatsvinden bij een oorspronkelijke, traditionele boerderij. Voor splitsing van het hoofdgebouw van een boerderij geldt een minimum inhoudsmaat van 900 m³; splitsing is mogelijk tot maximaal 2 woningen/wooneenheden van tenminste elk 300 m³.
- i. De architectonische vormgeving van het gebouw mag bij splitsing niet wezenlijk veranderen, tenzij een wijziging van de architectonische vormgeving zal bijdragen tot een verantwoorde esthetische vormgeving, blijkend uit een positief advies terzake van de welstandscommissie.
- j. De initiatiefnemer overlegt een inrichtingsplan waarop hij de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van zijn erf verantwoordt.
- k. De voormalige bestaande agrarische functie mag tot een maximale oppervlakte van 200 m² worden voortgezet ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren.
- l. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

- m. De woningen moeten op verantwoorde wijze milieuhygiënisch inpasbaar zijn. Daarbij geldt dat geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevel mag plaatsvinden.
- n. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- o. De bepalingen in Artikel 19 Wonen zijn van overeenkomstige toepassing.

4.8.4 Wijziging t.b.v. grotere oppervlakte toegelaten nevenfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde in karakteristieke/ monumentale gebouwen en overige gebouwen een grotere oppervlakte aan nevenfuncties, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De nevenfunctie is in Bijlage 7 Toegelaten functies aangeduid met 'N'.
- b. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- f. Onderstaand is de maximale oppervlakte opgenomen die ten behoeve van de nevenfunctie mag worden gebruikt, met dien verstande dat nooit meer dan 50% van de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit mag worden gebruikt:
 - 1. Opslag met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 2. Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
- g. De toegelaten nevenactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 7 Toegelaten functies, vinden plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering.
- h. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- i. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 8 Monumenten Inventarisatie Project of Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- j. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- k. Parkeren en laden en lossen vinden plaats op eigen erf.
- l. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- m. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.8.5 Wijziging t.b.v. toegelaten hoofdfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen in een bestemming die past bij de onderstaande toe te laten functies, teneinde in karakteristieke/ monumentale gebouwen en overige gebouwen een nieuwe hoofdfunctie, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De hoofdfunctie is in Bijlage 7 Toegelaten functies aangeduid met 'H'.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- c. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.

- d. Onderstaand is de maximale oppervlakte opgenomen die ten behoeve van de hoofdfunctie mag worden gebruikt, met dien verstande dat nooit meer dan 50% van de bebouwing ten behoeve van de hoofdactiviteit mag worden gebruikt:
 - 1. Dagrecreatie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 2. Zorg met een oppervlakte van maximaal 900 m².
 - 3. Opslag met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 4. Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 5. In afwijking van het bepaalde onder 1, 2 en 4 geldt, indien het om één gebouw gaat, de oppervlakte van dit gebouw als maximum.
- e. De woonfunctie van de voormalige agrarische bedrijfswoning blijft gehandhaafd.
- f. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- g. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 8 Monumenten Inventarisatie Project of Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- h. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- i. Parkeren en laden en lossen vinden plaats op eigen erf.
- j. Buitenopslag is niet toegestaan.
- k. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

4.8.6 Wijziging Recreatie - Verblijfsrecreatie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde recreatieve verblijfsdoeleinden te kunnen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De recreatieve verblijfsdoeleinden mogen uitsluitend bestaan uit recreatiewoningen, recreatie-appartementen, bed and breakfastvoorzieningen, groepsaccommodaties, trekkershutten tot een maximum van 3, minicampings en kleinschalige kampeerterreinen.
- b. De oppervlakte van de recreatieve verblijfsdoeleinden is met een maximale oppervlakte van 750 m² toegelaten, bij voorkeur in bestaande karakteristieke gebouwen. Dit is inclusief maximaal 50 m² bebouwing voor kleinschalige horecavoorzieningen.
- c. Recreatiewoningen, -appartementen en groepsaccommodaties zijn uitsluitend toegelaten in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie ten behoeve van recreatieve doeleinden.
- d. Kleinschalige toegestane nieuwbouw moet qua hoogte en maatvoering aansluiten bij de bestaande karakteristieken. De overige niet-karakteristieke bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt.
- e. Bij een voormalig agrarisch bedrijf is de oppervlakte en de vorm van het bestemmingsvlak Recreatie - Verblijfsrecreatie maximaal gelijk aan die van het voormalige bouwvlak.
- f. De initiatiefnemer dient een door burgemeester en wethouders goed te keuren bedrijfs- en inrichtingsplan te overleggen. De wijzigingen op het perceel dienen op landschappelijk verantwoorde wijze te worden ingepast.
- g. Er vindt verevening plaats om te komen tot een kwaliteitsbijdrage. Deze vereveningsbijdrage bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- h. Er is geen sprake van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking.

- b. De vergroting of het veranderen van vorm van het bouwvlak mag uitsluitend plaatsvinden indien wordt aangetoond dat door de uitvoering van het initiatief geen significante negatieve effecten optreden voor de beschermde soorten en hun leefomgeving.
- c. De locatie is gelegen buiten de aanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied".
- d. De bedrijfsmatige noodzaak, de milieutechnische uitvoerbaarheid en de milieuhygiënische toelaatbaarheid worden aangetoond.
- e. De in de omgeving aanwezig functies en waarden worden niet onevenredig geschaad.
- f. De wijzigingen op het perceel dienen op landschappelijk verantwoorde wijze te worden ingepast. De inhoud van de gezamenlijke mestopslag en de hoogte hiervan bedragen respectievelijk maximaal 2500 m³ en 4 m.
- g. De mestopslag wordt gesitueerd binnen een afstand van 50 m van een bouwvlak.
- h. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 4.1.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschap en natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden - Landschap en natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van natuur- en landschapswaarden;
- b. het behoud van landschapselementen;
- c. de uitoefening van een agrarisch bedrijf;
- d. de uitoefening van nevenfuncties bij agrarische bedrijven, zoals weergegeven in Bijlage 7 Toegelaten functies;
- e. het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep;
- f. extensief recreatief medegebruik;
- g. instandhouding van recreatieve routes, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1";
- h. instandhouding van waardevolle bebouwingskenmerken en -elementen van de ter plaatse voorkomende karakteristieke/monumentale bebouwing, zoals opgenomen in Bijlage 8 Monumenten Inventarisatie Project of Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing alsmede van bebouwing opgenomen in Bijlage 11 Rijksmonumenten of in Bijlage 12 Gemeentelijke monumenten;
- i. instandhouding van landschapselementen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "landschapswaarden";
- j. waterhuishoudkundige doeleinden;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. verkeersdoeleinden in de vorm van de bestaande wegen met niet meer dan 2 rijstroken.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1:

a Bouwvlak

Uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "bouwvlak" zijn agrarische bedrijven toegestaan. Per bouwvlak is maximaal één agrarisch bedrijf toegestaan.

b Landschaps- en natuurwaarden

De gronden zijn tevens bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden, zoals:

1. waardevol landschap, bestaande uit het behoud van open essen en gave broekgebieden, afwisseling van landgoederen, bouwland en grotere bossen, karakteristiek verspreide bebouwing en, ten oosten van het plangebied, het behoud van rivierduin met micro-reliëf;
2. aardkundig waardevol gebied, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1" ter instandhouding van het aardkundig waardevol gebied;
3. instandhouding van aanwezige landschapselementen.

c Extensief recreatief medegebruik

De gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van extensief recreatief medegebruik. Ter ondersteuning van het extensief recreatief medegebruik worden beperkte recreatieve voorzieningen toegestaan in het gehele gebied, zoals paden, banken, picknicktafels, bewegwijzering e.d.

d Nevenactiviteiten

Maximaal 350 m² van de oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag worden gebruikt ten behoeve van nevenfuncties, met uitzondering van de categorie "Verblijfsrecreatie", zoals bedoeld in Bijlage 7 Toegelaten functies mits:

1. geen sprake is van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking;
2. geen detailhandel plaatsvindt anders dan detailhandel in streekeigen geproduceerde (agrarische) producten tot een maximale oppervlakte van 25 m²;
3. in afwijking van het bepaalde onder d geldt voor de categorie "Dagrecreatie" in Bijlage 7 Toegelaten functies voor catering, café, restaurant, eethuis, ijssalon, terras/ theetuin en theeschenkerij een maximale oppervlakte van 50 m²;
4. niet meer dan 50% van de bebouwing wordt gebruikt;
5. in afwijking van het bepaalde in het voorgaande onder d. geldt voor de uitoefening van bestaande nevenfuncties bij agrarische bedrijven die een grotere oppervlakte beslaan dan de toegestane oppervlakte, dat deze uitsluitend zijn toegestaan bij agrarische bedrijven, zoals weergegeven in Bijlage 13 Agrarische bedrijven met bestaande nevenfuncties. De bestaande legale oppervlakte geldt als maximum.

e Teeltondersteunende voorzieningen

Voor teeltondersteunende voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

1. Uitsluitend bij grondgebonden agrarische bedrijfsvoering zijn teeltondersteunende voorzieningen toegestaan.
2. Lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegelaten.
3. Lage permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten en met een maximale oppervlakte van 1000 m².
4. Hoge permanente/tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegelaten en met een gezamenlijke maximale oppervlakte van 500 m².

f Intensieve veehouderij(tak)

Ten aanzien van een intensieve veehouderij(tak) geldt het volgende:

1. Agrarische bedrijven mogen maximaal 1 ha van het bouwvlak gebruiken voor een bestaande intensieve veehouderij(tak), de hervestiging van of omschakeling naar een intensieve veehouderij(tak). Het voorgaande geldt echter niet ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij", te weten een intensieve veehouderij(tak) in extensiveringsgebied; hier geldt de bestaande oppervlakte ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) als maximum.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1. geldt, indien de bestaande oppervlakte van het deel van het bouwvlak dat gebruikt wordt voor de intensieve veehouderij meer dan 1 ha bedraagt, deze oppervlakte met het bijbehorend aantal dierplaatsen als maximum.
3. Hervestiging van intensieve veehouderij(tak) en de omschakeling naar intensieve veehouderijen in het extensiveringsgebied, ter plaatse van de aanduiding "Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied", is niet toegelaten.

g Glastuinbouw

Omschakeling naar of hervestiging van een glastuinbouwbedrijf is niet toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

5.2.2 Situering gebouwen

Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het "bouwvlak".

5.2.3 *Bedrijfswoning*

In afwijking van het bepaalde in 5.2.5 gelden voor bedrijfswoningen de volgende bepalingen:

- a. Binnen het "bouwvlak" mag uitsluitend één bedrijfswoning worden opgericht.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" geen bedrijfswoning is toegestaan.
- c. Meerdere bedrijfswoningen zijn toegestaan voor zover deze aanwezig zijn ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpplan en met dit aantal als maximum.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- f. De inhoud mag niet meer bedragen dan maximaal de inhoud van het gebouw waarbinnen de bedrijfswoning is gelegen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Indien de inhoud kleiner is dan 750 m³ mag het gebouw worden uitgebreid tot maximaal 750 m³.

5.2.4 *Herbouw van bedrijfswoningen*

Herbouw van bestaande bedrijfswoningen is, voor zover het de situering van de bedrijfswoning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- a. de herbouw plaatsvindt op de bestaande fundamenteën. Bij het ontbreken van de fundamenteën vindt herbouw plaats op de (voormalige) bebouwingscontour;
- b. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn.
- c. herbouw vindt plaats in de bestaande bouwwijze.

5.2.5 *Maatvoering gebouwen*

Gebouwen dienen te voldoen aan de volgende maatvoering:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

5.2.6 *Bouwen t.b.v. intensieve veehouderij*

Voor het bouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) binnen het bouwvlak, geldt het volgende:

- a. het bouwen ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) mag niet leiden tot een grotere gebruiksoppervlakte voor die intensieve veehouderij(tak) dan 1 ha;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt voor intensieve veehouderijen in extensiveringsgebied, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij", uitbreiding van de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een intensieve veehouderij(tak) uitsluitend is toegestaan na verlening van ontheffing als opgenomen in 5.4.5.

5.2.7 *Bouwen t.b.v. glastuinbouw*

Voor het bouwen ten behoeve van glastuinbouw binnen het bouwvlak, geldt aanvullend dat het volgende:

- a. ten behoeve van bestaande glastuinbouw als neventak, of als onderdeel van een gemengde bedrijfsvoering, mag de bebouwde oppervlakte aan glasopstanden eenmalig worden vergroot met maximaal 20% van de bestaande bebouwde oppervlakte;
- b. nieuwe glasopstanden zijn niet toegestaan.

5.2.8 *Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen bouwvlak*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte van een mestsilo mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b. De bouwhoogte van een mestsilo mag niet meer bedragen dan 8,5 m.
- c. De hoogte van overige silo's mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d. De hoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- e. De goothoogte van een hooiberg mag niet meer bedragen dan 6 m.
- f. De bouwhoogte van een hooiberg mag niet meer bedragen dan 9 m.
- g. De bebouwde oppervlakte van een hooiberg mag niet meer bedragen dan 36 m².
- h. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 6 m.

5.2.9 *Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten bouwvlak*

Het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak is uitsluitend toegestaan ten behoeve van:

- a. het agrarisch grondgebruik, met een maximale bouwhoogte van 3 m, met dien verstande dat sleufsilo's en kassen niet zijn toegestaan;
- b. het plaatsen van perceelafscheidingen tot een maximale hoogte van 1 m;
- c. het extensief recreatief medegebruik zoals banken, bewegwijzering, picknicktafels e.d. met een maximale hoogte van 2 m;
- d. een paardenbak is niet toegestaan.

5.3 **Nadere eisen**

5.3.1 *Nadere eisen i.v.m. monumenten*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing op percelen, waarop blijkens vermelding in Bijlage 8

Monumenten Inventarisatie Project, Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing, Bijlage 11 Rijksmonumenten of Bijlage 12 Gemeentelijke monumenten reeds een rijksmonument, een gemeentelijk monument of karakteristieke/monumentale bebouwing aanwezig is. Tevens kunnen nadere eisen gesteld worden aan de situering van nieuw op te richten bebouwing in de onmiddellijke nabijheid van eerdergenoemde percelen. Deze nadere eisen kunnen worden gesteld om te voorkomen dat de cultuurhistorische waarde van de bestaande bebouwing, onevenredig wordt aangetast.

5.3.2 *Nadere eisen i.v.m. landschaps- en natuurwaarden*

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering van nieuw op te richten bebouwing op percelen met het oog op de bescherming van de landschaps- en natuurwaarden, als bedoeld in 5.1.

5.4 **Ontheffing van de bouwregels**

5.4.1 *Ontheffing verplaatsing of herbouw bedrijfswoning buiten bebouwingscontour*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 5.2.4, teneinde verplaatsing of herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande bebouwingscontour of fundamenten toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Er dient op enig punt aansluiting plaats te vinden op de bestaande funderingen; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen bedrijfswoning in ieder geval dient aan te sluiten op de voormalige situering.

- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is het toegestaan de bedrijfswoning volledig buiten de bestaande fundamenteën of bebouwingscontour te situeren, indien dit vanuit oogpunt van verkeersveiligheid noodzakelijk is.
- c. De nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar.
- d. Door de herbouw wordt het landelijk karakter niet onevenredig aangetast.
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

5.4.2 *Ontheffing hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten het bouwvlak, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming;
- c. de ontheffing mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden en belangen als omschreven in 5.1.

5.4.3 *Ontheffing schuilgelegenheid*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 5.2.2, teneinde buiten het bouwvlak een schuilgelegenheid toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De schuilgelegenheid is uitsluitend bestemd voor mens en/of dier.
- b. De bebouwde oppervlakte bedraagt maximaal 30 m².
- c. De hoogte bedraagt maximaal 4 m.
- d. Het aantal schuilgelegenheden bedraagt maximaal 1 per hectare.
- e. De bebouwing kan, gezien de specifieke functie, niet binnen het bouwvlak worden geplaatst.
- f. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.4.4 *Ontheffing hoogte bedrijfsgebouwen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 5.2.5, teneinde de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen te vergroten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m;
- b. de vergroting van de hoogte is noodzakelijk voor de bedrijfsvoering;
- c. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- d. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.4.5 *Ontheffing bebouwde oppervlakte intensieve veehouderij in extensiveringsgebied*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 5.2.6, teneinde de bebouwde oppervlakte te vergroten voor een intensieve veehouderij(tak) in extensiveringsgebied, aangeduid met "intensieve veehouderij", mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte mag niet groter zijn dan maximaal 10% van het bestaande gebruik, met dien verstande dat de oppervlakte van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1 ha;
- b. de uitbreiding van de bebouwde oppervlakte is noodzakelijk om te kunnen voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid;
- c. het aanwezige aantal dierplaatsen neemt niet toe;

- d. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.4.6 *Ontheffing paardenbak buiten bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 3.2.9 onder d, teneinde buiten het bouwvlak een paardenbak toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Situering binnen het bouwvlak is redelijkerwijs niet mogelijk.
- b. De paardenbak wordt aansluitend aan het bouwvlak of binnen een afstand van 50 m van het bestemmingsvlak Wonen opgericht.
- c. De oppervlakte van de paardenbak bedraagt maximaal 1500 m².
- d. De afstand van de paardenbak tot de perceelsgrens van woningen van derden bedraagt ten minste 50 m.
- e. Lichtmasten zijn niet toegestaan.
- f. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

5.4.7 *Ontheffing maatvoering*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde maten, als opgenomen in 5.2, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ mate is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkaveling c.q. optimaal gebruik;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten, met dien verstande dat geen ontheffing voor de inhoudsmaat van bedrijfswoningen kan worden verleend;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1;
- i. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere ontheffingsbepaling ontheffing worden verleend.

5.5 **Specifieke gebruiksregels**

5.5.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. groepskamperen;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte;
- c. het verwijderen van een pad of het ongeschikt maken als recreatieve route, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1";
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor de opslag van hooibalen, al dan niet verpakt in folie, gedurende een periode langer dan 6 weken;

- e. huisvesting van tijdelijke werknemers die werken op structurele arbeidsplaatsen, te weten een arbeidsplaats die langer dan 6 maanden beschikbaar is en tijdelijke arbeidsplaatsen.

5.6 Ontheffing van de gebruiksregels

5.6.1 Ontheffing van de lijst toegelaten functies

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde toegelaten functies voor milieuhygiënisch vergelijkbare functies, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Uitsluitend functies worden toegelaten, die in milieuhygiënisch opzicht vergelijkbaar zijn met de in Bijlage 7 Toegelaten functies genoemde functies.
- b. Er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats.
- c. De toegelaten oppervlakte voor de nevenactiviteit bedraagt maximaal 350 m².
- d. Er is geen sprake van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking.
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- f. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- g. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.6.2 Ontheffing minicampings en kleinschalige kampeerterreinen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen ten behoeve van bestaande minicampings en bestaande kleinschalige kampeerterreinen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

Algemene criteria minicamping:

- a. Uitsluitend is uitbreiding van een bestaande minicamping toegestaan, of uitbreiding van een bestaande minicamping tot kleinschalig kampeerterrein, of uitbreiding van een bestaand kleinschalig kampeerterrein.
- b. De uitbreiding wordt gesitueerd binnen het bouwvlak.
- c. De bebouwde oppervlakte ten behoeve van bebouwing voor deze voorziening bedraagt maximaal 75 m².
- d. Voor trekkershutten gelden de volgende bepalingen:
 - 1. Per 10 kampeerplaatsen is 1 trekkershut toegestaan met een absoluut maximum van 3 trekkershutten.
 - 2. De bebouwde oppervlakte mag per trekkershut niet meer bedragen dan 16 m².
 - 3. De trekkershutten tellen mee in het totale aantal kampeerplaatsen en in het toegestane bebouwde oppervlak.
- e. Stacaravans of chalets zijn niet toegestaan.
- f. De voorziening, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing.
- g. De voorziening is uitsluitend toegestaan tijdens het kampeerseizoen.
- h. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- i. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- j. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- k. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

Specifieke criteria bestaande kampeerterreinen:

- m. Het aantal kampeerplaatsen voor bestaande terreinen mag worden uitgebreid tot maximaal 30 ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 2" te weten het recreatief ontwikkelingsgebied, en het deel dat niet is aangeduid met "specifieke vorm van agrarisch - 1" of "specifieke vorm van agrarisch - 2", te weten het overig landelijk gebied.
- n. Maximaal 15 plaatsen zijn toegestaan op bestaande terreinen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 1" te weten recreatief restrictief gebied.

Specifieke criteria nieuwe kampeerterreinen:

- o. Voor een nieuw kampeerterrein, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 2", te weten in het recreatief ontwikkelingsgebied, geldt een norm van maximaal 30 kampeerplaatsen.

Voor een nieuw kampeerterrein op de gronden die niet zijn aangeduid met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 1" of "specifieke vorm van agrarisch - 2", te weten overig landelijk gebied, gelden de volgende voorwaarden:

- p. Ze zijn gelegen op locaties aan of in de directe nabijheid van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1", te weten nationale en regionale wandel-, fiets-, en/of ruiterroutes.

Specifieke criteria, in aanvulling op het bepaalde onder a, ten behoeve van minicamping of kleinschalig kampeerterrein buiten het bouwvlak:

- q. Indien de minicamping of het kleinschalige kampeerterrein niet volledig binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak Wonen kan worden gerealiseerd, kunnen burgemeester en wethouders ontheffing verlenen om de standplaatsen in aansluiting op het bouwvlak of het bestemmingsvlak te realiseren.
- r. De in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- s. Bovengenoemde algemene en specifieke criteria zijn van overeenkomstig van toepassing.

5.6.3 Ontheffing groepskamperen en bed&breakfast

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het gebruik van gronden ten behoeve van groepskamperen of een bed&breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Het groepskamperen is uitsluitend toegestaan op minicampings, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 1" en "specifieke vorm van agrarisch - 2", te weten recreatieve zone 2 en 3 gedurende een korte aaneengesloten periode met maximaal 50 personen.
- b. Het geniet de voorkeur dat voor bed&breakfast karakteristiek of monumentale gebouwen worden gebruikt, als opgenomen in Bijlage 8 Monumenten Inventarisatie Project, Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing, Bijlage 11 Rijksmonumenten of Bijlage 12 Gemeentelijke monumenten.
- c. De voor bed&breakfast gebruikte oppervlakte mag niet meer bedragen dan 500 m².
- d. Aangehouden dient te worden dat de bestaande natuurwaarden niet worden verstoord en aangetast.
- e. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- f. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- g. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- h. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.

- i. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.6.4 Ontheffing combinatie van recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen teneinde een combinatie van recreatieve activiteiten als nevenfunctie, als bedoeld in Bijlage 7

Toegelaten functies, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Ten behoeve van recreatiewoningen, recreatie-appartementen, bed and breakfastvoorzieningen, groepsaccommodaties, trekkerhutten met een maximum van 3 en minicamping en kleinschalige kampeerterreinen is een maximale oppervlakte van 500 m² van bij voorkeur bestaande karakteristieke bebouwing toegelaten. Binnen deze maat kan maximaal 50 m² bebouwing benut worden voor kleinschalige horecavoorzieningen.
- b. Recreatiewoningen, -appartementen en groepsaccommodaties zijn uitsluitend toegelaten in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie ten behoeve van recreatieve doeleinden.
- c. Kleinschalige nieuwbouw moet aansluiten bij de bestaande karakteristieken. De oppervlakte van de nieuwbouw wordt gecompenseerd door sloop van niet-karakteristieke bebouwing.
- d. De vereveningsbijdrage bij "karakteristieke/monumentale gebouwen" bestaat uit de instandhouding van de karakteristieke/monumentale gebouwen.
- e. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- f. De initiatiefnemer dient een door burgemeester en wethouders goed te keuren bedrijfs- en inrichtingsplan te overleggen.
- g. Maximaal 50% van de oppervlakte van het bouwvlak mag worden ingezet voor deze recreatieve functies.
- h. Het aantal kampeerplaatsen bedraagt maximaal 30.
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- j. Buitenopslag is niet toegestaan.
- k. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- l. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- m. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- n. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- o. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- p. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

Binnen het kader van deze ontheffingsmogelijkheid is het mogelijk de ene bestaande recreatieve functie om te zetten in een andere recreatieve functie.

5.6.5 *Ontheffing oppervlakte toegelaten nevenfuncties*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen teneinde in karakteristieke/monumentale gebouwen en overige gebouwen, nevenfuncties als hieronder genoemd, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De nevenfunctie is in Bijlage 7 Toegelaten functies aangeduid met 'N'.
- b. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- f. Onderstaand is de maximale oppervlakte opgenomen die ten behoeve van de nevenfunctie mag worden gebruikt, met dien verstande dat nooit meer dan 50% van de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit mag worden gebruikt:
 1. Dagrecreatie met een oppervlakte van maximaal 500 m².
 2. Zorg met een oppervlakte van maximaal 500 m².
 3. Opslag is niet toegestaan.
 4. Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie zijn niet toegestaan.
- g. De toegelaten nevenactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 7 Toegelaten functies, vinden plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering.
- h. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- i. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 8 Monumenten Inventarisatie Project of Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- j. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- k. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.6.6 *Ontheffing tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers*

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 5.5.1 ten behoeve van tijdelijke huisvesting van tijdelijke werknemers op een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de huisvesting vindt bij voorkeur plaats in een bedrijfsgebouw of een gedeelte daarvan;
- b. indien de huisvesting niet gerealiseerd kan worden zoals bedoeld onder a., kan huisvesting plaatsvinden in één of twee woonunits;
- c. deze ontheffing wordt voor maximaal 5 jaar verleend;
- d. de tijdelijke huisvesting is noodzakelijk voor een doelmatige bedrijfsvoering vanuit het oogpunt van de opvang van de tijdelijke grote arbeidsbehoefte van dat bedrijf;
- e. de huisvesting betreft uitsluitend medewerkers, die alleen binnen het bedrijf, waar ze gehuisvest zijn, werkzaamheden verrichten;
- f. de huisvesting bedraagt niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- g. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
- h. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

- i. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

5.7 Aanlegvergunning

5.7.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren die mogelijk gevolgen hebben voor bodemstructuur, het bodemniveau, het landschap en de waterhuishouding:

- a. ophoging, egalisering van gronden en afgraven van de bodem;
- b. graven, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1", te weten aardkundig waardevol gebied;
- c. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. overige werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen en het slaan van putten;
- e. aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f. aanleggen en verharden van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²;
- g. het aanbrengen van teeltondersteunende voorzieningen, niet zijnde bouwwerken;
- h. diepploegen;
- i. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en handelingen die de dood of beschadigingen van bomen tengevolge kunnen hebben;
- j. het beplanten van gronden met houtgewas, voorzover het houtgewas betreft dat hoger opgaat dan 1 m;
- k. het scheuren van grasland;
- l. de bedrijfsmatige teelt van gewassen die naar hun aard en wijze van telen - bijvoorbeeld ten gevolge van een hoge afhankelijkheid van bestrijdingsmiddelen en/of meststoffen - negatieve invloed kunnen hebben op wateren van het hoogste ecologische niveau en de daarop toestromende A-watergangen, indien en voor zover deze teelten nog niet aanwezig waren op het tijdstip waarop dit plan inwerking treedt.

5.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in 5.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, (agrarisch) gebruik en onderhoud;
- b. werken en/of werkzaamheden welke zijn aangevangen dan wel in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden binnen het "bouwvlak";
- d. de aanleg van verharde kavelpaden ter ontsluiting van agrarische gronden;
- e. werken en werkzaamheden waarvoor een kapvergunning benodigd is.

5.7.3 Verlening

De in 5.7.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan voor de EHS-verbindingszone, bodemstructuur, het bodemniveau, het landschap en de waterhuishouding, alsmede het bepaalde in 5.1.

5.8 Wijzigingsbevoegdheid

5.8.1 *Wijziging vergroting en/of vormverandering bouwvlak*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde het aangeduide "bouwvlak" te vergroten en/of van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De vergroting of het veranderen van vorm van het bouwvlak mag uitsluitend plaatsvinden indien wordt aangetoond dat door de uitvoering van het initiatief geen significante negatieve effecten optreden voor de beschermde soorten en hun leefomgeving.
- b. De economische noodzaak van de wijziging wordt aangetoond.
- c. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- d. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.
- e. De maximale oppervlakte van het bouwvlak mag na vergroting en/of vormverandering niet meer bedragen dan 1,5 ha. De maximale oppervlakte voor intensieve veehouderijtakken blijft overigens 1 ha.
- f. In afwijking van bepaalde onder e. geldt dat ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij" uitbreiding van het bouwvlak uitsluitend is toegelaten in het kader van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:
 1. de uitbreiding is noodzakelijk om te voldoen aan de wettelijke eisen van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid;
 2. de uitbreiding bedraagt niet meer dan 10% van de bestaande bebouwde oppervlakte;
 3. het aantal dierplaatsen binnen de intensieve veehouderij neemt niet toe.
- g. Ingeval van uitbreiding van het bouwvlak dient vooraf advies te worden ingewonnen bij de een onafhankelijke deskundige op het gebied van agrarische bouwvoorwaarden.
- h. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.8.2 *Wijziging in bestemming Bos of Natuur*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen in de bestemming Artikel 8 Bos of Artikel 12 Natuur, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. het plan versterkt de bestaande landschapsstructuur en EHS en past in het landschapsbeleid van de gemeente en het Gebiedsplan natuur en landschap van de provincie;
- b. de bestemmingswijziging komt tot stand op basis van vrijwilligheid;
- c. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

5.8.3 *Wijziging in bestemming Wonen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Als hergebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen mogelijk is moeten de woningen zoveel mogelijk worden gerealiseerd in één, en ten hoogste in twee gebouwen waarbij maximaal 3 extra woningen/ wooneenheden gerealiseerd kunnen worden, naast de reeds bestaande - voormalige - bedrijfswoning(en). Bij hergebruik dient in ieder geval het voormalige agrarisch hoofdgebouw waarin de bedrijfswoning is gelegen te worden gebruikt.

- b. De woningen moeten een inhoud hebben van minimaal 300 m³ per woning.
- c. Alle overige bedrijfsbebouwing die niet voor de woning(en) kan worden ingericht (b.v. als bijgebouw) moet worden gesloopt. De karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd.
- d. In beginsel dient verevening in de vorm van een minimale reductie van 50 % van de bebouwde oppervlakte van niet-karakteristieke gebouwen op het voormalige bouwvlak te worden gerealiseerd.
- e. Een aanvullende vereveningsbijdrage bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- f. Bij de splitsing van het hoofdgebouw van een boerderij waarbij één extra woning ontstaat die niet groter is dan 350 m² is de vereveningsregeling niet van toepassing.
- g. De initiatiefnemer overlegt een inrichtingsplan waarop hij de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van zijn erf verantwoordt.
- h. De voormalige bestaande agrarische functie mag tot een maximale oppervlakte van 200 m² worden voortgezet ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren.
- i. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- j. De woningen moeten op verantwoorde wijze milieuhygiënisch inpasbaar zijn. Daarbij geldt dat geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevel mag plaatsvinden.
- k. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- l. De bepalingen in Artikel 19 Wonen zijn van overeenkomstige toepassing.

5.8.4 *Wijziging t.b.v. grotere oppervlakte toegelaten nevenfuncties*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde in karakteristieke/ monumentale gebouwen en overige gebouwen een grotere oppervlakte aan nevenfuncties, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De nevenfunctie is in Bijlage 7 Toegelaten functies aangeduid met 'N'.
- b. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- c. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- d. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- e. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- f. Onderstaand is de maximale oppervlakte opgenomen die ten behoeve van de nevenfunctie mag worden gebruikt, met dien verstande dat nooit meer dan 50% van de bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit mag worden gebruikt:
 - 1. Dagrecreatie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 2. Zorg met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 3. Opslag met een oppervlakte van maximaal 500 m².
 - 4. Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie met een oppervlakte van maximaal 500 m².
- g. De toegelaten nevenactiviteiten, zoals opgenomen in Bijlage 7 Toegelaten functies, vinden plaats naast en ter ondersteuning van de agrarische bedrijfsvoering.
- h. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- i. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 8 Monumenten Inventarisatie Project of Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.

- j. De vereveningsbijdrage bij “overige gebouwen” bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- k. Parkeren en laden en lossen vinden plaats op eigen erf.
- l. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- m. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.8.5 *Wijziging t.b.v. toegelaten hoofdfuncties*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen in een bestemming die past bij de onderstaande toe te laten functies, teneinde in karakteristieke/ monumentale gebouwen en overige gebouwen een nieuwe hoofdfunctie, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De hoofdfunctie is in Bijlage 7 Toegelaten functies aangeduid met 'H'.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- c. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- d. Onderstaand is de maximale oppervlakte opgenomen die ten behoeve van de hoofdfunctie mag worden gebruikt, met dien verstande dat nooit meer dan 50% van de bebouwing ten behoeve van de hoofdactiviteit mag worden gebruikt:
 - 1. Dagrecreatie met een oppervlakte van maximaal 750 m².
 - 2. Zorg met een oppervlakte van maximaal 900 m².
 - 3. Opslag met een oppervlakte van maximaal 500 m².
 - 4. Overige nieuwe economische dragers als nevenfunctie met een oppervlakte van maximaal 500 m².
 - 5. In afwijking van het bepaalde onder 1, 2 en 4 geldt, indien het om één gebouw gaat, de oppervlakte van dit gebouw als maximum.
- e. De woonfunctie van de voormalige agrarische bedrijfswoning blijft gehandhaafd.
- f. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- g. De vereveningsbijdrage bij karakteristieke/monumentale gebouwen als opgenomen in Bijlage 8 Monumenten Inventarisatie Project of Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing bestaat uit de instandhouding van deze karakteristieke/monumentale gebouwen.
- h. De vereveningsbijdrage bij “overige gebouwen” bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- i. Parkeren en laden en lossen vinden plaats op eigen erf.
- j. Buitenopslag is niet toegestaan.
- k. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.8.6 *Wijziging Recreatie - Verblijfsrecreatie*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde recreatieve verblijfsdoeleinden te kunnen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De activiteit mag uitsluitend plaatsvinden indien wordt aangetoond dat door de uitvoering van het initiatief geen significante negatieve effecten optreden voor de beschermde soorten en hun leefomgeving.

- b. De recreatieve verblijfsdoeleinden mogen uitsluitend bestaan uit recreatiewoningen, recreatie-appartementen, bed and breakfastvoorzieningen, groepsaccommodaties, trekkershutten tot een maximum van 3, minicampings en kleinschalige kampeerterreinen.
- c. De oppervlakte van de recreatieve verblijfsdoeleinden is met een maximale oppervlakte van 750 m² toegelaten, bij voorkeur in bestaande karakteristieke gebouwen. Dit is inclusief maximaal 50 m² bebouwing voor kleinschalige horecavoorzieningen.
- d. Recreatiewoningen, -appartementen en groepsaccommodaties zijn uitsluitend toegelaten in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie ten behoeve van recreatieve doeleinden.
- e. Kleinschalige toegestane nieuwbouw moet qua hoogte en maatvoering aansluiten bij de bestaande karakteristieken. De overige niet-karakteristieke bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt.
- f. Bij een voormalig agrarisch bedrijf is de oppervlakte en de vorm van het bestemmingsvlak Recreatie - Verblijfsrecreatie maximaal gelijk aan die van het voormalige bouwvlak.
- g. De initiatiefnemer dient een door burgemeester en wethouders goed te keuren bedrijfs- en inrichtingsplan te overleggen. De wijzigingen op het perceel dienen op landschappelijk verantwoorde wijze te worden ingepast.
- h. Er vindt verevening plaats om te komen tot een kwaliteitsbijdrage. Deze vereveningsbijdrage bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- i. Er is geen sprake van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking.
- j. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- k. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.8.7 *Wijziging recreatieve route*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde een aanduiding ten behoeve van een recreatieve route op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen.

5.8.8 *Wijziging vormverandering bestemmingsvlak Recreatie - Verblijfsrecreatie*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde het bestemmingsvlak van de bestemming Recreatie - Verblijfsrecreatie van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De noodzaak van de vormverandering dient te worden aangetoond.
- b. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- c. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.
- e. Deze wijzigingsbepaling kan in combinatie met de wijzigingsbepaling, als opgenomen in 15.5.1 worden uitgevoerd.

5.8.9 *Wijziging aanduiding t.b.v. karakteristieke/monumentale gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde gebouwen aan te wijzen als karakteristiek of monumentaal gebouw, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Vooraf dient advies te worden ingewonnen bij de monumentencommissie.
- b. Op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan wordt de bebouwing aangeduid met de aanduiding "karakteristieke monumentale gebouwen" of aangeduid met "gemeentelijk monument".
- c. Het perceel met de aangeduide bebouwing wordt opgenomen in Bijlage 12
Gemeentelijke monumenten danwel in Bijlage 10 Nieuw aangewezen
waardevolle bebouwing.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

5.8.10 *Wijziging gezamenlijke mestopslag*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde een gezamenlijke mestopslag buiten het bouwvlak mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De vergroting of het veranderen van vorm van het bouwvlak mag uitsluitend plaatsvinden indien wordt aangetoond dat door de uitvoering van het initiatief geen significante negatieve effecten optreden voor de beschermde soorten en hun leefomgeving.
- b. De mestopslag mag uitsluitend plaatsvinden indien wordt aangetoond dat door de uitvoering van het initiatief geen nadelige effecten optreden voor waardevolle open gebieden waaronder essen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - 2".
- c. De locatie is gelegen buiten de aanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied".
- d. De bedrijfsmatige noodzaak, de milieutechnische uitvoerbaarheid en de milieuhygiënische toelaatbaarheid worden aangetoond.
- e. De in de omgeving aanwezig functies en waarden worden niet onevenredig geschaad.
- f. De wijzigingen op het perceel dienen op landschappelijk verantwoorde wijze te worden ingepast. De inhoud van de gezamenlijke mestopslag en de hoogte hiervan bedragen respectievelijk maximaal 2500 m³ en 4 m.
- g. De mestopslag wordt gesitueerd binnen een afstand van 50 m van een bouwvlak.
- h. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 5.1.

Artikel 6 Bedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

6.1.1 Algemeen

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van een niet-agrarisch bedrijf als opgenomen in Bijlage 1 Niet-agrarische bedrijven, nader onderscheiden in
 - 1. klasse A voor de bestaande niet-agrarische bedrijven;
 - 2. klasse B voor de woningen met niet-agrarische bedrijfsactiviteiten en nieuwe niet-agrarische bedrijven
 - b. een aan huis verbonden beroep uitsluitend in de bedrijfswoning;
 - c. detailhandel in eigen vervaardigde en/of voortgebrachte producten;
 - d. parkeren behorende bij het bedrijf;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

6.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 6.1.1:

a Buitenopslag

De oppervlakte voor buitenopslag mag tezamen met de bebouwde oppervlakte van gebouwen niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, inclusief de oppervlakte die genoemd is in de bij deze regels gevoegde Bijlage 1 Niet-agrarische bedrijven in de kolom "uitbreiding". Een grotere oppervlakte is uitsluitend toegestaan na verlening van ontheffing, als opgenomen in 6.5.2.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

6.2.2 Bijlage Niet-agrarische bedrijven

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten vallende onder klasse A en B van de bij deze regels gevoegde Bijlage 1 Niet-agrarische bedrijven.

6.2.3 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

6.2.4 Bedrijfswoning

In afwijking van het bepaalde in 6.2.3 gelden voor bedrijfswoningen de volgende bepalingen:

- a. Binnen het "bouwvlak" mag uitsluitend één bedrijfswoning worden opgericht.
- b. Voor het overige is in Bijlage 1 Niet-agrarische bedrijven opgenomen of er meerdere bedrijfswoningen zijn toegestaan of dat er geen enkele bedrijfswoning is toegestaan.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- e. De inhoud mag niet meer bedragen dan maximaal de inhoud van het gebouw waarbinnen de bedrijfswoning is gelegen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Indien de inhoud kleiner is dan 750 m³ mag het gebouw worden uitgebreid tot maximaal 750 m³.

6.2.5 *Herbouw van bedrijfswoningen*

Herbouw van bestaande bedrijfswoningen is, voor zover het de situering van de bedrijfswoning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- a. de herbouw plaatsvindt op de bestaande fundamenteën. Bij het ontbreken van de fundamenteën vindt herbouw plaats op de (voormalige) bebouwingscontour;
- b. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn.
- c. herbouw vindt plaats in de bestaande bouwwijze.

6.2.6 *Bebouwde oppervlakte*

De bebouwde oppervlakte van gebouwen, tezamen met de oppervlakte voor buitenopslag als opgenomen in 6.1.2 onder a, mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.

6.2.7 *Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De hoogte van verlichtingsmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

6.3 **Ontheffing van de bouwregels**

6.3.1 *Ontheffing verplaatsing of herbouw bedrijfswoning buiten bebouwingscontour*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 6.2.5, teneinde verplaatsing of herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande bebouwingscontour of fundamenteën toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Er dient op enig punt aansluiting plaats te vinden op de bestaande funderingen; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen bedrijfswoning in ieder geval dient aan te sluiten op de voormalige situering.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is het toegestaan de bedrijfswoning volledig buiten de bestaande fundamenteën of bebouwingscontour te situeren, indien dit vanuit oogpunt van verkeersveiligheid noodzakelijk is.
- c. De nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar.
- d. Door de herbouw wordt het landelijk karakter niet onevenredig aangetast.
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

6.3.2 *Ontheffing uitbreiding oppervlakte*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde oppervlakte voor zowel bebouwing als opslag, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. voor zowel een gebiedsgebonden functie als een niet-gebiedsgebonden functie bedraagt de uitbreiding niet meer dan 10% van de oppervlakte als genoemd in Bijlage 1 Niet-agrarische bedrijven, inclusief de in deze bijlage rechtstreeks toegestane uitbreiding;

- b. de uitbreiding van de bedrijfsfunctie moet op verantwoorde wijze milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
- c. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. het parkeren behorende bij het niet-agrarische gebruik dient op het eigen terrein plaats te vinden;
- e. de initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.

6.3.3 Ontheffing hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

6.3.4 Ontheffing maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde maten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ mate is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkaveling c.q. optimaal gebruik;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten, met dien verstande dat geen ontheffing voor de inhoudsmaat van bedrijfswoningen kan worden verleend;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere ontheffingsbepaling ontheffing worden verleend.

6.4 Specifieke gebruiksregels

6.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. voor bedrijfsactiviteiten anders dan voorgeschreven in 6.2.2;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte.

6.4.2 Nevenfuncties

Voor nevenfuncties gelden de volgende bepalingen:

- a. er vindt geen detailhandel plaats anders dan detailhandel in zelfvervaardigde en/of voortgebrachte producten tot een maximale oppervlakte van 25 m² in bestaande gebouwen;
- b. maximaal 50 m² van de bestaande gebouwen mag worden ingericht ten dienste van een aan-huis-gebonden beroep, waarbij geldt dat maximaal 40 % van de oppervlakte van de dienstwoning hiervoor mag worden benut.

6.5 Ontheffing van de gebruiksregels

6.5.1 Ontheffing Staat van bedrijfsactiviteiten.

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.2.2 teneinde bedrijven, die niet voorkomen op de bij de regels behorende staat van bedrijven maar die qua aard en omvang en invloed op het milieu gelijk te stellen zijn aan de genoemde bedrijven, dan wel bedrijven in een hogere categorie toe te kunnen staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. de ontheffing richt zich niet op een geluidzoneringsplichtige inrichting;
- b. omtrent de invloed van de bedrijvigheid op het milieu wordt advies gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige.

6.5.2 Ontheffing verruiming opslagmogelijkheden

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 6.1.2 teneinde een grotere hoogte of oppervlakte aan buitenopslag toe te staan, mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. De hoogte van de buitenopslag bedraagt maximaal 4 m.
- b. De oppervlakte van de buitenopslag bedraagt maximaal 200 m².
- c. De verruiming van de mogelijkheden is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.
- d. Er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wijziging functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf met de bestemming Bedrijf mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. het betreft uitsluitend een bedrijf als opgenomen in de bij deze regels gevoegde Bijlage 7 Toegelaten functies, waarbij het uitsluitend een gebiedsgebonden functie mag betreffen;
- b. uitgangspunt is dat de de oppervlakte als genoemd in Bijlage 1 Niet-agrarische bedrijven als maximum geldt, inclusief de in deze bijlage rechtstreeks toegestane uitbreiding.
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. kan, indien aangetoond wordt dat een grotere uitbreiding economisch noodzakelijk is, een uitbreiding worden toegestaan die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte als genoemd in Bijlage 1 Niet-agrarische bedrijven, inclusief de in deze bijlage rechtstreeks toegestane uitbreiding;
- d. de uitbreiding van de bedrijfsfunctie moet op verantwoorde wijze milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
- e. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. het parkeren behorende bij het niet-agrarische gebruik dient op het bouwperceel op het eigen terrein plaats te vinden;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden.

6.6.2 *Wijziging in bestemming Wonen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen in de bestemming Wonen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Als hergebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen mogelijk is moeten de woningen zoveel mogelijk worden gerealiseerd in één, en ten hoogste in twee gebouwen waarbij maximaal 3 extra woningen/ wooneenheden gerealiseerd kunnen worden, naast de reeds bestaande - voormalige - bedrijfswoning(en). Bij hergebruik dient in ieder geval het voormalige agrarisch hoofdgebouw waarin de bedrijfswoning is gelegen te worden gebruikt.
- b. Als hergebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen voor wonen niet mogelijk is kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van één vrijstaande woning of maximaal drie woningen/wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50 % van de gesloopte oppervlakte.
- c. De woningen moeten een inhoud hebben van minimaal 300 m³ per woning. De maximale inhoudsmaat voor een vrijstaande woning bedraagt 750 m³.
- d. Alle overige bebouwing die niet voor de woning(en) kan worden ingericht (b.v. als bijgebouw) moet worden gesloopt. De karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd.
- e. In beginsel dient verevening in de vorm van een minimale reductie van 50 % van de bebouwde oppervlakte van niet-karakteristieke gebouwen op het bouwvlak te worden gerealiseerd. De bestaande woning niet meegerekend en buiten de berekening gelaten.
- f. Een aanvullende vereveningsbijdrage bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- g. Bij de splitsing van het hoofdgebouw van een boerderij waarbij één extra woning ontstaat die niet groter is dan 350 m² is de vereveningsregeling niet van toepassing.
- h. Splitsing van het voor- en achterhuis tot wonen mag enkel plaatsvinden bij een oorspronkelijke, traditionele boerderij. Voor splitsing van het hoofdgebouw van een boerderij geldt een minimum inhoudsmaat van 900 m³; splitsing is mogelijk tot maximaal 2 woningen/wooneenheden van tenminste elk 300 m³.
- i. De architectonische vormgeving van het gebouw mag bij splitsing niet wezenlijk veranderen, tenzij een wijziging van de architectonische vormgeving zal bijdragen tot een verantwoorde esthetische vormgeving, blijkend uit een positief advies terzake van de welstandscommissie.
- j. De initiatiefnemer overlegt een inrichtingsplan waarop hij de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van zijn erf verantwoordt.
- k. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- l. De woningen moeten op verantwoorde wijze milieuhygiënisch inpasbaar zijn. Daarbij geldt dat geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevel mag plaatsvinden.
- m. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- n. De bepalingen in Artikel 19 Wonen zijn van overeenkomstige toepassing.

6.6.3 *Wijziging aanduiding t.b.v. karakteristieke/monumentale gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde gebouwen aan te wijzen als karakteristiek of monumentaal gebouw, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Vooraf dient advies te worden ingewonnen bij de monumentencommissie.
- b. Op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan wordt de bebouwing aangeduid met de aanduiding "karakteristieke monumentale gebouwen" of aangeduid met "gemeentelijk monument".
- c. Het perceel met de aangeduide bebouwing wordt opgenomen in Bijlage 12
Gemeentelijke monumenten danwel in Bijlage 10 Nieuw aangewezen
waardevolle bebouwing

Artikel 7 Bedrijf - Nuts

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf - Nuts aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen, inclusief een antennemast;
- b. groenvoorzieningen

een en ander met bijbehorende voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

7.2.2 Gebouwen

Gebouwen dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 15 m².
- c. In afwijking van het voorgaande geldt, indien de bestaande maatvoering de toegestane maatvoering overschrijdt, de bestaande maatvoering als maximum.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 m.
- b. De hoogte van een antennemast mag niet meer bedragen dan 40 m.
- c. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 3 m.

Artikel 8 Bos

8.1 Bestemmingsomschrijving

8.1.1 Algemeen

De voor Bos aangewezen gronden zijn bestemd voor bos met bijbehorende voorzieningen.

- a. houtproductie, de bescherming van de droge en natte natuurwaarden en de landschapswaarden;
- b. extensief recreatief medegebruik;
- c. instandhouding van recreatieve routes, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1";
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bescherming en instandhouding van drinkwatervoorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van informatievoorzieningen mag niet meer dan 2 m bedragen.
- c. De bouwhoogte van brandtorens mag niet meer dan 30 m bedragen.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.

8.3 Ontheffing van de bouwregels

8.3.1 Ontheffing schuilgelegenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 8.2.1 ten behoeve van het oprichten van schuilgelegenheden, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. schuilgelegenheden zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van natuurbeheer;
- a. de hoogte bedraagt maximaal 4 m;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 30 m²;
- c. het aantal schuilgelegenheden bedraagt maximaal 1 per 25 aaneengesloten ha bos- en natuurgebied, bestemd met Bos en/ of Natuur;
- d. de noodzaak voor het oprichten van het bouwwerk moet worden aangetoond;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden en belangen als omschreven in 8.1

8.3.2 *Ontheffing hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden en belangen als omschreven in 8.1.

8.3.3 *Ontheffing maatvoering*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde maten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ mate is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkaveling c.q. optimaal gebruik;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden;
- h. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere ontheffingsbepaling ontheffing worden verleend.

8.4 **Specifieke gebruiksregels**

8.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. groepskamperen;
- b. het verwijderen van een pad of het ongeschikt maken als recreatieve route, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1".

8.5 **Aanlegvergunning**

8.5.1 *Werken en werkzaamheden*

Het is verboden om zonder aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren die mogelijk gevolgen hebben voor bodemstructuur, het bodemniveau, het landschap en de waterhuishouding:

- a. ophoging, egalisering van gronden en afgraven van de bodem;
- b. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. overige werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, het slaan van putten;
- d. aanleggen en (half)verharden van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²;
- e. het scheuren van grasland.

8.5.2 *Uitzonderingen vergunningsplicht*

Het in 8.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, gebruik en onderhoud;

- b. werken en/of werkzaamheden welke zijn aangevangen dan wel in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de aanleg van verharde kavelpaden ter ontsluiting van agrarische gronden.

8.5.3 *Verlening*

De in 8.5.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan:

- a. voor de bodemstructuur, het bodemniveau, het landschap en de waterhuishouding;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 8.1.

8.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

8.6.1 *Wijziging recreatieve route*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde een aanduiding ten behoeve van een recreatieve route op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden.

8.6.2 *Wijziging Natuur*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde de bestemming Natuur op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Het plan versterkt de bestaande landschapsstructuur en EHS en past in het landschapsbeleid van de gemeente en het Gebiedsplan natuur en landschap van de provincie.
- b. De bestemmingswijziging komt tot stand op basis van vrijwilligheid.
- c. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 8.1.

Artikel 9 Cultuur en ontspanning

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Cultuur en ontspanning aangewezen gronden zijn bestemd voor doeleinden van cultuur en ontspanning, zoals opgenomen in de bij deze regels gevoegde Bijlage 16 Cultuur en ontspanning met bijbehorende voorzieningen.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

9.2.2 Bedrijfswoning

In afwijking van de maatvoeringsbepalingen in 9.2.4 gelden voor bedrijfswoningen de volgende specifieke bepalingen:

- a. In Bijlage 16 Cultuur en ontspanning is het maximaal aantal toegestane bedrijfswoningen aangegeven.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d. De inhoud mag niet meer bedragen dan maximaal de inhoud van het gebouw waarbinnen de dienstwoning is gelegen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Indien de inhoud kleiner is dan 750 m³ mag het gebouw worden uitgebreid tot maximaal 750 m³.

9.2.3 Herbouw van bedrijfswoningen

Herbouw van bestaande bedrijfswoningen is, voor zover het de situering van de bedrijfswoning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- a. de herbouw plaatsvindt op de bestaande fundamenteën. Bij het ontbreken van de fundamenteën vindt herbouw plaats op de (voormalige) bebouwingscontour;
- b. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn.
- c. herbouw vindt plaats in de bestaande bouwwijze.

9.2.4 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c. De bebouwde oppervlakte van gebouwen, inclusief de bebouwde oppervlakte van dienstwoningen, mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.

9.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De hoogte van verlichtingsmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

9.3 Ontheffing van de bouwregels

9.3.1 *Ontheffing verplaatsing of herbouw bedrijfswoning buiten bebouwingscontour*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 9.2.3, teneinde verplaatsing of herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande bebouwingscontour of fundamenten toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Er dient op enig punt aansluiting plaats te vinden op de bestaande funderingen; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen bedrijfswoning in ieder geval dient aan te sluiten op de voormalige situering.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is het toegestaan de bedrijfswoning volledig buiten de bestaande fundamenten of bebouwingscontour te situeren, indien dit vanuit oogpunt van verkeersveiligheid noodzakelijk is.
- c. De nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar.
- d. Door de herbouw wordt het landelijk karakter niet onevenredig aangetast.
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

9.3.2 *Ontheffing hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

9.3.3 *Ontheffing maatvoering*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde maten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ mate is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkaveling c.q. optimaal gebruik;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten, met dien verstande dat geen ontheffing voor de inhoudsmaat van dienstwoningen kan worden verleend;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere ontheffingsbepaling ontheffing worden verleend.

9.4 Specifieke gebruiksregels

9.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte.

Artikel 10 Horeca

10.1 Bestemmingsomschrijving

10.1.1 Algemeen

De voor Horeca aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven, zoals opgenomen in de bij deze regels gevoegde als opgenomen in Bijlage 14 Horeca, met bijbehorende voorzieningen.

10.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 10.1.1:

a Buitenopslag

Buitenopslag is niet toegestaan.

b Parkeren

Parkeren is uitsluitend toegestaan op eigen terrein.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De goothoogte mag niet meer gedragen dan 6 m.
- a. De bouwhoogte mag niet meer gedragen dan 10 m.
- b. De bebouwde oppervlakte van gebouwen niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, inclusief de oppervlakte die genoemd is in de bij deze regels gevoegde Bijlage 14 Horeca in de kolom "uitbreiding".

10.2.3 Bedrijfswoning

In afwijking van het bepaalde in 10.2.2 gelden voor bedrijfswoningen de volgende bepalingen:

- a. Binnen het "bouwvlak" mag uitsluitend één bedrijfswoning worden opgericht.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" geen bedrijfswoning is toegestaan.
- c. Meerdere bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan voor zover deze zijn opgenomen in Bijlage 14 Horeca.
- d. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- e. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- f. De inhoud mag niet meer bedragen dan maximaal de inhoud van het gebouw waarbinnen de bedrijfswoning is gelegen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Indien de inhoud kleiner is dan 750 m³ mag het gebouw worden uitgebreid tot maximaal 750 m³.

10.2.4 *Herbouw van bedrijfswoningen*

Herbouw van bestaande bedrijfswoningen is, voor zover het de situering van de bedrijfswoning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- a. de herbouw plaatsvindt op de bestaande fundamenteën. Bij het ontbreken van de fundamenteën vindt herbouw plaats op de (voormalige) bebouwingscontour;
- b. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn.
- c. herbouw vindt plaats in de bestaande bouwwijze.

10.2.5 *Bebouwde oppervlakte*

De bebouwde oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.

10.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 2 m.
- c. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 2,5 m.

10.3 **Ontheffing van de bouwregels**

10.3.1 *Ontheffing verplaatsing of herbouw bedrijfswoning buiten bebouwingscontour*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 10.2.4, teneinde verplaatsing of herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande bebouwingscontour of fundamenteën toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Er dient op enig punt aansluiting plaats te vinden op de bestaande funderingen; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen bedrijfswoning in ieder geval dient aan te sluiten op de voormalige situering.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is het toegestaan de bedrijfswoning volledig buiten de bestaande fundamenteën of bebouwingscontour te situeren, indien dit vanuit oogpunt van verkeersveiligheid noodzakelijk is.
- c. De nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar.
- d. Door de herbouw wordt het landelijk karakter niet onevenredig aangetast.
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

10.3.2 *Ontheffing uitbreiding oppervlakte*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde bebouwde oppervlakte, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de uitbreiding bedraagt niet meer dan 10% van de oppervlakte als genoemd in Bijlage 14 Horeca, inclusief de in deze bijlage rechtstreeks toegestane uitbreiding;
- b. de uitbreiding van de bedrijfsfunctie moet op verantwoorde wijze milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
- c. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- d. het parkeren behorende bij het niet-agrarische gebruik dient op het eigen terrein plaats te vinden;
- e. de initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.

10.4 Specifieke gebruiksregels

10.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte.

10.5 Wijzigingsbevoegdheid

10.5.1 Wijziging functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde een ander type horeca-activiteit toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. het betreft uitsluitend een horecabedrijf als opgenomen in de bij deze regels gevoegde Bijlage 14 Horeca;
- b. uitgangspunt is dat de oppervlakte als genoemd in Bijlage 14 Horeca als maximum geldt, inclusief de in deze bijlage rechtstreeks toegestane uitbreiding.
- c. in afwijking van het bepaalde onder b. kan, indien aangetoond wordt dat een grotere uitbreiding economisch noodzakelijk is, een uitbreiding worden toegestaan die niet meer bedraagt dan 15% van de oppervlakte als genoemd in Bijlage 14 Horeca, inclusief de in deze bijlage rechtstreeks toegestane uitbreiding;
- d. de verandering van de horecafunctie moet op verantwoorde wijze milieuhygiënisch inpasbaar zijn;
- e. de belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- f. het parkeren behorende bij de horecafunctie dient op het bouwperceel op het eigen terrein plaats te vinden;
- g. er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden.

Artikel 11 Maatschappelijk

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden, zoals opgenomen in de bij deze regels gevoegde Bijlage 5
Maatschappelijke functies met bijbehorende voorzieningen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

11.2.2 Bedrijfswoning

In afwijking van de maatvoeringsbepalingen in 11.2.3 gelden voor dienstwoningen de volgende specifieke bepalingen:

- a. In Bijlage 5 Maatschappelijke functies is het maximaal aantal toegestane bedrijfswoningen aangegeven.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d. De inhoud mag niet meer bedragen dan maximaal de inhoud van het gebouw waarbinnen de bedrijfswoning is gelegen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Indien de inhoud kleiner is dan 750 m³ mag het gebouw worden uitgebreid tot maximaal 750 m³.

11.2.3 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c. De bebouwde oppervlakte van gebouwen, inclusief de bebouwde oppervlakte van dienstwoningen, mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.

11.2.4 Herbouw van bedrijfswoningen

Herbouw van bestaande bedrijfswoningen is, voor zover het de situering van de bedrijfswoning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- a. de herbouw plaatsvindt op de bestaande fundamenteën. Bij het ontbreken van de fundamenteën vindt herbouw plaats op de (voormalige) bebouwingscontour;
- b. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn.
- c. herbouw vindt plaats in de bestaande bouwwijze.

11.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De hoogte van verlichtingsmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- c. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

11.3 Ontheffing van de bouwregels

11.3.1 Ontheffing verplaatsing of herbouw bedrijfswoning buiten bebouwingscontour
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 11.2.4, teneinde verplaatsing of herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande bebouwingscontour of fundamenten toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Er dient op enig punt aansluiting plaats te vinden op de bestaande funderingen; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen bedrijfswoning in ieder geval dient aan te sluiten op de voormalige situering.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is het toegestaan de bedrijfswoning volledig buiten de bestaande fundamenten of bebouwingscontour te situeren, indien dit vanuit oogpunt van verkeersveiligheid noodzakelijk is.
- c. De nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar.
- d. Door de herbouw wordt het landelijk karakter niet onevenredig aangetast.
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

11.3.2 Ontheffing hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

11.3.3 Ontheffing maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde maten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ mate is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkaveling c.q. optimaal gebruik;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten, met dien verstande dat geen ontheffing voor de inhoudsmaat van dienstwoningen kan worden verleend;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere ontheffingsbepaling ontheffing worden verleend.

11.4 Specifieke gebruiksregels

11.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte.

Artikel 12 Natuur

12.1 Bestemmingsomschrijving

12.1.1 Algemeen

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos met bijbehorende voorzieningen.
- b. de instandhouding en ontwikkeling van de droge en natte natuurwaarden en de landschapswaarden;
- c. extensief agrarische activiteiten;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. instandhouding van recreatieve routes, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1";
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bescherming en instandhouding van drinkwatervoorzieningen.

12.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 12.1.1:

- a. instandhouding en ontwikkeling van de ecologische hoofdstructuur;
- b. aardkundig waardevol gebied, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1" ter instandhouding van het aardkundig waardevol gebied.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan één gebouw en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

12.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van het gebouw gelden de volgende regels:

- a. het gebouw mag uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- b. het gebouw mag uitsluitend een observatiehut betreffen;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de bestaande goot- en bouwhoogte.

12.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van informatievoorzieningen mag niet meer dan 2 m bedragen.
- c. De bouwhoogte van brandtorens mag niet meer dan 30 m bedragen.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.

12.3 Ontheffing van de bouwregels

12.3.1 Ontheffing schuilgelegenheden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 12.2.1 ten behoeve van het oprichten van schuilgelegenheden, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. schuilgelegenheden zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van natuurbeheer;
- a. de hoogte bedraagt maximaal 4 m;
- b. de oppervlakte bedraagt maximaal 30 m²;
- c. het aantal schuilgelegenheden bedraagt maximaal 1 per 25 aaneengesloten ha bos- en natuurgebied, bestemd met Bos en/ of Natuur;
- d. de noodzaak voor het oprichten van het bouwwerk moet worden aangetoond;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden en belangen als omschreven in 12.1

12.3.2 Ontheffing hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden en belangen als omschreven in 12.1.

12.3.3 Ontheffing maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde maten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ mate is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkaveling c.q. optimaal gebruik;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden en belangen als omschreven in 12.1;
- h. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere ontheffingsbepaling ontheffing worden verleend.

12.4 Specifieke gebruiksregels

12.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. groepskamperen;
- b. natuurkampeerterrein;
- c. houtproductie;
- d. het verwijderen van een pad of het ongeschikt maken als recreatieve route, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1".

12.5 Aanlegvergunning

12.5.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren die mogelijk gevolgen hebben voor bodemstructuur, het bodemniveau, het landschap en de waterhuishouding:

- a. ophoging, egalisering van gronden en afgraven van de bodem;
- b. graven, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1", te weten aardkundig waardevol gebied;
- c. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- d. overige werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, het slaan van putten;
- e. aanleggen en (half)verharden van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²;
- f. het scheuren van grasland;
- g. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en handelingen die de dood of beschadigingen van bomen tengevolge kunnen hebben;
- h. het beplanten van gronden met houtgewas, voorzover het houtgewas betreft dat hoger opgaat dan 1 m ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - 1", te weten het aardkundig waardevol gebied.

12.5.2 Uitzonderingen vergunningsplicht

Het in 12.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, (agrarisch) gebruik en onderhoud;
- b. werken en/of werkzaamheden welke zijn aangevangen dan wel in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. de aanleg van verharde kavelpaden ter ontsluiting van agrarische gronden;
- d. werken en werkzaamheden waarvoor een kapvergunning benodigd is.

12.5.3 Verlening

De in 12.5.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan:

- a. voor de bodemstructuur, het bodemniveau, het landschap en de waterhuishouding;
- b. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 12.1.2.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

12.6.1 Wijziging recreatieve route

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde een aanduiding ten behoeve van een recreatieve route op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 12.1.

12.6.2 *Wijziging Bos*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde de bestemming Bos op te nemen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Het plan versterkt de bestaande landschapsstructuur en EHS en past in het landschapsbeleid van de gemeente en het Gebiedsplan natuur en landschap van de provincie.
- b. De bestemmingswijziging komt tot stand op basis van vrijwilligheid.
- c. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- d. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden zoals opgenomen in 12.1.

Artikel 13 Recreatie - Dagrecreatie

13.1 Bestemmingsomschrijving

13.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Dagrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor dagrecreatieve doeleinden, zoals weergegeven in Bijlage 2 Terreinen voor dagrecreatie, met bijbehorende voorzieningen.

13.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 13.1.1:

a Buitenopslag

Buitenopslag is niet toegestaan.

b Parkeren

Parkeren is uitsluitend toegestaan op eigen terrein.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

13.2.2 Bouwvlak

Gebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan

13.2.3 Bedrijfswoning

In afwijking van het bepaalde in 6.2.3 gelden voor bedrijfswoningen de volgende bepalingen:

- a. Gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en uitsluitend in de vorm van een bedrijfswoning.
- b. In Bijlage 2 Terreinen voor dagrecreatie is aangegeven hoeveel bedrijfswoningen er maximaal zijn toegestaan.
- c. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- d. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- e. De inhoud mag niet meer bedragen dan maximaal de inhoud van het gebouw waarbinnen de bedrijfswoning is gelegen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Indien de inhoud kleiner is dan 750 m³ mag het gebouw worden uitgebreid tot maximaal 750 m³.

13.2.4 Herbouw van bedrijfswoningen

Herbouw van bestaande bedrijfswoningen is, voor zover het de situering van de bedrijfswoning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- a. de herbouw plaatsvindt op de bestaande fundamenteën. Bij het ontbreken van de fundamenteën vindt herbouw plaats op de (voormalige) bebouwingscontour;
- b. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn.
- c. herbouw vindt plaats in de bestaande bouwwijze.

13.2.5 *Bebouwde oppervlakte*

De bebouwde oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.

13.2.6 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 2 m.
- c. In afwijking van het voorgaande bedraagt de hoogte van verlichtings- en vlaggenmasten maximaal 8 m.
- d. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.

13.3 **Ontheffing van de bouwregels**

13.3.1 *Ontheffing verplaatsing of herbouw bedrijfswoning buiten bebouwingscontour*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 13.2.4, teneinde verplaatsing of herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande bebouwingscontour of fundamenten toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Er dient op enig punt aansluiting plaats te vinden op de bestaande funderingen; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen bedrijfswoning in ieder geval dient aan te sluiten op de voormalige situering.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is het toegestaan de bedrijfswoning volledig buiten de bestaande fundamenten of bebouwingscontour te situeren, indien dit vanuit oogpunt van verkeersveiligheid noodzakelijk is.
- c. De nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar.
- d. Door de herbouw wordt het landelijk karakter niet onevenredig aangetast.
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

13.3.2 *Ontheffing hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

13.3.3 *Ontheffing maatvoering*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde maten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ mate is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkaveling c.q. optimaal gebruik;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten, met dien verstande dat geen ontheffing voor de inhoudsmaat kan worden verleend;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;

- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere ontheffingsbepaling ontheffing worden verleend.

13.4 Specifieke gebruiksregels

13.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte;
- b. het gebruik voor verblijfsrecreatie.

Artikel 14 Recreatie - Recreatiewoning

14.1 Bestemmingsomschrijving

14.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie - Recreatiewoning aangewezen gronden zijn bestemd voor recreatieve doeleinden in de vorm van recreatiewoningen en stacaravans met bijbehorende voorzieningen.

14.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 14.1.1:

a Recreatiewoningen en stacaravans

Voor recreatiewoningen en stacaravans gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding "stacaravan" is uitsluitend een stacaravan met bijbehorende gebouwen toegestaan.
- b. Op de gronden zonder de aanduiding "stacaravan" is uitsluitend een recreatiewoning met bijbehorende gebouwen toegestaan.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

14.2.2 Aantal

Per bouwvlak is maximaal één recreatiewoning/ stacaravan toegestaan. Indien en voorzover een maximaal aantal is aangeduid, dit aantal als maximum geldt.

14.2.3 Gebouwen

Gebouwen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak.

14.2.4 Maatvoering recreatiewoning

Voor recreatiewoningen gelden de volgende maatvoeringseisen:

- a. de inhoud van een recreatiewoning, inclusief de inhoud van daarbij behorende bijgebouwen, mag maximaal 300 m³ bedragen;
- b. de goothoogte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 3,5 m;
- c. de bouwhoogte van een recreatiewoning bedraagt maximaal 7 m.

14.2.5 Maatvoering stacaravan

Voor stacaravans gelden de volgende maatvoeringseisen:

- a. de oppervlakte van een stacaravan bedraagt maximaal 55 m²;
- b. de hoogte van een stacaravan bedraagt maximaal 3,5 m.

14.2.6 Bijgebouwen

- a. De maximale gezamenlijke vloeroppervlakte van bijgebouwen bij een recreatiewoning of stacaravan bedraagt 6 m².
- b. De maximale hoogte van bijgebouwen bij een recreatiewoning of stacaravan bedraagt 2,5 m.
- c. De afstand van het bijgebouw tot de recreatiewoning of stacaravan bedraagt maximaal 20 meter.

14.2.7 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen mag achter de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 2 m.
- c. In afwijking van het voorgaande bedraagt de hoogte van verlichtings- en vlaggenmasten maximaal 8 m.
- d. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 4 m.
- e. Overkappingen zijn niet toegestaan.

14.3 Ontheffing van de bouwregels

14.3.1 Ontheffing maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde maten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ mate is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkaveling c.q. optimaal gebruik;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten, met dien verstande dat geen ontheffing voor de inhoudsmaat kan worden verleend;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere ontheffingsbepaling ontheffing worden verleend.

14.3.2 Ontheffing hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

14.4 Specifieke gebruiksregels

14.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte.

Artikel 15 Recreatie - Verblijfsrecreatie

15.1 Bestemmingsomschrijving

15.1.1 Algemeen

De voor Recreatie - Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve doeleinden met bijbehorende voorzieningen, zoals weergegeven in Bijlage 3 Terreinen voor verblijfsrecreatie, zoals:
 1. mobiele kampeervoertuigen en tenten;
 2. trekkershutten;
 3. stacaravans;
 4. recreatiewoningen;
 5. groepsaccommodaties;
 6. chalets;
- b. gemeenschappelijke voorzieningen waaronder mede begrepen zijn onderschikte en aan de bestemming gelieerde horecadoeleinden, detailhandelsactiviteiten, kantoordeeleinden;
- c. bij het verblijfsrecreatieterrein behorende erven, voor onder meer parkeervoorzieningen, sport- en spelvoorzieningen alsmede groenvoorzieningen; één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

15.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 15.1.1:

a Parkeren

Voor parkeren gelden de volgende bepalingen:

- a. het parkeren behorende bij de bestemming vindt op het perceel plaats;
- b. ter plaatse van de nadere aanduiding "parkeerterrein toegelaten" zijn parkeerplaatsen en/of kampeermiddelen toegelaten.

b Afschermende groenvoorziening

Rondom de verblijfsrecreatieterreinen dient een strook van minimaal 5 m met afschermende groenvoorzieningen aanwezig te zijn.

c Kampeerterrein en kampeerplaatsen

Voor kampeerplaatsen gelden de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte van een kampeerplaats ten behoeve van mobiele kampeervoertuigen en tenten bedraagt tenminste 100 m².
- b. Voor de inrichting van het kampeerterrein geldt dat in Bijlage 3 Terreinen voor verblijfsrecreatie een percentage is opgenomen dat minimaal gereserveerd wordt voor kampeerterrein.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

15.2.2 Recreatiebedrijven

Het maximum aantal toegelaten bedrijfswoningen, stacaravans, groepsaccommodaties, chalets, trekkershutten en recreatiewoningen is vermeld in Bijlage 3 Terreinen voor verblijfsrecreatie, met dien verstande dat het aantal chalets en stacaravans onderling uitwisselbaar is.

15.2.3 Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- c. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³.

15.2.4 Bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor de bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².
- d. De afstand van de vrijstaande bijgebouwen tot de bedrijfswoning bedraagt maximaal 20 m.

15.2.5 Herbouw van bedrijfswoningen

Herbouw van bestaande bedrijfswoningen is, voor zover het de situering van de bedrijfswoning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- a. de herbouw plaatsvindt op de bestaande fundamenteën. Bij het ontbreken van de fundamenteën vindt herbouw plaats op de (voormalige) bebouwingscontour;
- b. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn.
- c. herbouw vindt plaats in de bestaande bouwwijze.

15.2.6 Gebouwen met gemeenschappelijke voorzieningen

Voor gebouwen met gemeenschappelijke voorzieningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan vermeld in Bijlage 3 Terreinen voor verblijfsrecreatie.

15.2.7 Recreatiewoning

Voor een recreatiewoning gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
- c. De inhoud van de recreatiewoning tezamen met de inhoud van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 300 m³.
- d. De bebouwde oppervlakte van bijgebouwen bij een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 15 m².
- e. De goothoogte van een bijgebouw bij een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f. De bouwhoogte van een bijgebouw bij een recreatiewoning mag niet meer bedragen dan 6 m.

15.2.8 *Stacaravan en chalet*

Voor een stacaravan en chalet en bijbehorende bijgebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- b. De bebouwde oppervlakte van de stacaravan of chalet tezamen met de bebouwde oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 55 m².
- c. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3 m.
- d. De bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 6 m.
- e. De bebouwde oppervlakte van bijgebouwen bij een stacaravan of chalet mag niet meer bedragen dan 15 m².
- f. De goothoogte van een bijgebouw bij een stacaravan of chalet mag niet meer bedragen dan 3 m.
- g. De bouwhoogte van een bijgebouw bij een stacaravan of chalet mag niet meer bedragen dan 6 m.

15.2.9 *Trekkershut*

Voor een trekkershut gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- c. De bebouwde oppervlakte van de trekkershut mag niet meer bedragen dan 16 m².
- d. Bijgebouwen bij een trekkershut zijn niet toegestaan.

15.2.10 *Bebouwde oppervlakte*

De bebouwde oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.

15.2.11 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. De bouwhoogte van vlaggenmasten en verlichtingsmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 2,5 m.

15.3 **Ontheffing van de bouwregels**

15.3.1 *Ontheffing verplaatsing of herbouw bedrijfswoning buiten bebouwingscontour*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 15.2.5, teneinde verplaatsing of herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande bebouwingscontour of fundamenten toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Er dient op enig punt aansluiting plaats te vinden op de bestaande funderingen; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen bedrijfswoning in ieder geval dient aan te sluiten op de voormalige situering.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is het toegestaan de bedrijfswoning volledig buiten de bestaande fundamenten of bebouwingscontour te situeren, indien dit vanuit oogpunt van verkeersveiligheid noodzakelijk is.
- c. De nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar.
- d. Door de herbouw wordt het landelijk karakter niet onevenredig aangetast.
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

15.3.2 Ontheffing groter aantal en lager minimum percentage kampeeterrein

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 15.2.2 en/of het bepaalde in 15.1.2 onder c teneinde een groter aantal stacaravans, chalets en trekkershutten toe te laten en/of een verlaging van het minimale percentage van kampeeterrein, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- b. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- c. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- d. De nieuwe activiteit heeft geen onevenredige aantasting voor natuur, landschap en milieu tot gevolg en de activiteit leidt niet tot extra hinder voor omwonenden.
- e. De verkeersaantrekkende werking neemt slechts in beperkte mate toe (in relatie tot de wegcategorie en de bijbehorende capaciteit) en het verkeer kan in de toekomst zonder probleem via de bestaande wegen en paden worden afgewikkeld.
- f. De afmetingen van een standplaats bedragen minimaal 100 m².
- g. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.

15.3.3 Ontheffing hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

15.4 Specifieke gebruiksregels

15.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van gebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte, met uitzondering van de toegestane bedrijfswoningen.

15.5 Wijzigingsbevoegdheid

15.5.1 Wijziging naar Agrarisch met waarden i.v.m. vormverandering bestemmingsvlak

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening wijzigen in de bestemming Artikel 3 Agrarisch en Artikel 4 Agrarisch met waarden - Landschap, teneinde het bestemmingsvlak Artikel 15 Recreatie - Verblijfsrecreatie van vorm te veranderen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. De noodzaak van de vormverandering dient te worden aangetoond.
- b. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- c. Er wordt volledig rekening gehouden met de bestaande rechten van in de directe omgeving gelegen bedrijven en woningen en de bedrijven worden niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad.
- d. Deze wijzigingsbepaling kan in combinatie met de wijzigingsbepaling, als opgenomen in 3.8.8 of 4.8.8 worden uitgevoerd.

Artikel 16 Sport

16.1 Bestemmingsomschrijving

16.1.1 Algemeen

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en recreatievoorzieningen, zoals weergegeven in Bijlage 4 Terreinen voor sport;
- b. ondergeschikte - aan deze bestemming gelieerde - horecavoorzieningen;
- c. erven, voor onder meer parkeervoorzieningen;
- d. behoud en beheer van de landschappelijke en ecologische waarden;
- e. één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

16.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 16.1.1:

a Parkeren

Het parkeren behorende bij de bestemming vindt op het perceel plaats.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

16.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De goothoogte en bouwhoogte mogen niet meer gedragen dan aangegeven in Bijlage 4 Terreinen voor sport.
- b. De bebouwde oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte.
- c. Indien en voor zover binnen een bouwvlak of een bouwvlakdeel een bebouwingspercentage is aangegeven, geldt dit bebouwingspercentage als maximum.

16.2.3 Bedrijfswoningen

In afwijking van het bepaalde in 16.2.2 gelden voor bedrijfswoningen de volgende bepalingen:

- a. In Bijlage 4 Terreinen voor sport is het maximaal aantal toegestane bedrijfswoningen aangegeven.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
- d. De inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³.

16.2.4 Herbouw van bedrijfswoningen

Herbouw van bestaande bedrijfswoningen is, voor zover het de situering van de bedrijfswoning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- a. de herbouw plaatsvindt op de bestaande fundamenteën. Bij het ontbreken van de fundamenteën vindt herbouw plaats op de (voormalige) bebouwingscontour;
- b. de voorgevel van de te herbouwen bedrijfswoning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn.
- c. herbouw vindt plaats in de bestaande bouwwijze.

16.2.5 Bijgebouwen bij bedrijfswoning

Voor de bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
- c. De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m².

16.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Bouwwerken geen gebouwen zijnde dienen aan de volgende bepalingen te voldoen:

- a. De bouwhoogte van vlaggenmasten en verlichtingsmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- b. De bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 2,5 m.

16.3 Ontheffing van de bouwregels

16.3.1 Ontheffing verplaatsing of herbouw bedrijfswoning buiten bebouwingscontour

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 16.2.4, teneinde verplaatsing of herbouw van een bedrijfswoning buiten de bestaande bebouwingscontour of fundamenten toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Er dient op enig punt aansluiting plaats te vinden op de bestaande funderingen; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen bedrijfswoning in ieder geval dient aan te sluiten op de voormalige situering.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is het toegestaan de bedrijfswoning volledig buiten de bestaande fundamenten of bebouwingscontour te situeren, indien dit vanuit oogpunt van verkeersveiligheid noodzakelijk is.
- c. De nieuwe situering van de bedrijfswoning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar.
- d. Door de herbouw wordt het landelijk karakter niet onevenredig aangetast.
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

16.3.2 Ontheffing hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

16.3.3 Ontheffing maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde maten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ mate is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkaveling c.q. optimaal gebruik;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten, met dien verstande dat geen ontheffing voor de inhoudsmaat van bedrijfswoningen kan worden verleend;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere ontheffingsbepaling ontheffing worden verleend.

16.4 Aanlegvergunning

16.4.1 Werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren die mogelijk gevolgen hebben voor bodemstructuur, het bodemniveau en de waterhuishouding:

- a. ophoging, egalisering van gronden en afgraven van de bodem;
- b. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. overige werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen, het slaan van putten;
- d. aanleggen en verharden van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 200 m².

16.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in 16.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, (agrarisch) gebruik en onderhoud;
- b. werken en/of werkzaamheden welke zijn aangevangen dan wel in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. het aanleggen van erfverhardingen of erfbepanting op gronden die zijn gelegen binnen het "bouwvlak";
- d. de aanleg van verharde kavelpaden ter ontsluiting van agrarische gronden.

16.4.3 Verlening

De in 16.4.1 genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan voor de bodemstructuur, het bodemniveau en de waterhuishouding.

Artikel 17 Verkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeerdoeleinden in de vorm van wegen met maximaal 2 rijstroken met bijbehorende voorzieningen, waarbij de volgende categorieën worden onderscheiden:
 1. ontsluitingsweg;
 2. gebiedstoegangsweg;
 3. verharde weg;
 4. onverharde weg;
 5. fietspad;
 6. voetpad;
- b. groenvoorzieningen en bermsloten;
- c. instandhouding van recreatieve routes, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1".

17.2 Bouwregels

17.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede gebouwen ten behoeve van een spoorlijn.

17.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. maximaal één gebouw is toegestaan;
- b. de oppervlakte van het gebouw mag niet meer bedragen dan 40 m²;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

17.3 Nadere eisen

17.3.1 Verkeersveiligheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van plaatsing van bovengenoemde bouwwerken in verband met de verkeersveiligheid.

17.4 Ontheffing van de bouwregels

17.4.1 Ontheffing hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

17.4.2 Ontheffing maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde maten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ mate is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkaveling c.q. optimaal gebruik;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere ontheffingsbepaling ontheffing worden verleend.

17.5 Specifieke gebruiksregels

17.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. groepskamperen;
- b. het verwijderen van een pad of het ongeschikt maken als recreatieve route, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1".

Artikel 18 Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterhuishoudkundige doeleinden;
 - b. instandhouding en ontwikkeling van natuurwaarden;
- één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

18.2.2 Maatvoering bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

18.3 Ontheffing van de bouwregels

18.3.1 Ontheffing maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde maten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ mate is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkaveling c.q. optimaal gebruik;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere ontheffingsbepaling ontheffing worden verleend;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden en belangen als omschreven in 24.1.

Artikel 19 Wonen

19.1 Bestemmingsomschrijving

19.1.1 Algemeen

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden;
 - b. bed&breakfast;
 - c. in combinatie met het wonen recreatieve voorzieningen, uitsluitend na verlening van ontheffing als opgenomen in 19.5.1 en 19.5.2;
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

19.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 19.1.1:

a Bed&breakfast

Voor bed&breakfast gelden de volgende bepalingen:

1. de bed&breakfastfunctie is uitsluitend toegestaan in de woning, dus niet in vrijstaande bijgebouwen;
2. er mogen niet meer dan twee kamers met maximaal 2 bedden worden gebruikt voor de bed&breakfastfunctie.

b Nevenactiviteiten

Nevenactiviteiten zijn toegestaan in omvang groter dan opgenomen in 19.4.2 voorzover deze zijn opgenomen in Bijlage 14 Horeca en met een gebruiksoppervlakte van maximaal de in de tabel opgenomen oppervlakte.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan hoofdgebouwen in de vorm van woningen en bij de woning behorende andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

19.2.2 Gebouwen - algemeen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. er mag uitsluitend één hoofdgebouw per bestemmingsvlak worden gesitueerd;
- b. het hoofdgebouw mag uitsluitend worden gebouwd in de naar de weg gekeerde grens van het bouwvlak;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gesitueerd binnen het bouwvlak en/of binnen de zone bijgebouwen;
- d. ondergrondse gebouwen (kelders) zijn uitsluitend toegestaan, daar waar bovengronds gebouwen aanwezig zijn, dan wel maximaal 1 m buiten deze gebouwen; ondergrondse gebouwen zijn uitsluitend toegestaan in één bouwlaag ondergronds.

19.2.3 Woningen - het hoofdgebouw

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan. Indien en voorzover een maximaal aantal woningen is aangeduid, geldt dit aantal als maximum.
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;

- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- d. de inhoud maximaal gelijk zijn aan de inhoud van het gebouw waarbinnen de woning is gelegen ten tijde van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan. Indien de inhoud van het gebouw kleiner is dan 750 m³ mag het gebouw worden uitgebreid tot maximaal 750 m³;
- e. de afstand van het hoofdgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens bedraagt minimaal 3 m.

19.2.4 *Herbouw van woningen*

Herbouw van bestaande woningen is, voor zover het de situering van de woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- a. de herbouw plaatsvindt op de bestaande fundamenteën. Bij het ontbreken van de fundamenteën vindt herbouw plaats op de (voormalige) bebouwingscontour;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn.
- c. herbouw vindt plaats in de bestaande bouwwijze.

19.2.5 *Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen*

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per woning in totaal maximaal 100 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. de afstand van vrijstaande bijgebouw tot de woning bedraagt maximaal 20 m.

19.2.6 *Overkappingen*

Voor het bouwen van overkappingen bij woningen, niet zijnde hooibergen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte van overkappingen mag per woning in totaal maximaal 30 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

19.2.7 *Hooiberg*

Voor hooibergen bij woningen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte mag per woning maximaal 36 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 9 m.

19.2.8 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1 m, met dien verstande dat pergola's zijn toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 m;
- b. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen binnen de overige gronden mag niet meer bedragen dan 2 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a. geldt dat afrastering van landbouwgronden is toegestaan met een hoogte van maximaal 1,5 m;
- d. de bouwhoogte van zwembaden mag niet meer dan 0,6 m bedragen;
- e. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m.

19.3 Ontheffing van de bouwregels

19.3.1 Ontheffing verplaatsing of herbouw woning buiten bebouwingscontour

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 19.2.4, teneinde verplaatsing of herbouw van een woning buiten de bestaande bebouwingscontour of fundamenten toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Er dient op enig punt aansluiting plaats te vinden op de bestaande funderingen; dit betekent dat de nieuwe situering van de te herbouwen woning in ieder geval dient aan te sluiten op de voormalige situering.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a. is het toegestaan de woning volledig buiten de bestaande fundamenten of bebouwingscontour te situeren, indien dit vanuit oogpunt van verkeersveiligheid noodzakelijk is.
- c. De nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig en milieukundig aanvaardbaar.
- d. Door de herbouw wordt het landelijk karakter niet onevenredig aangetast.
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

19.3.2 Ontheffing vergroten maximum bebouwde oppervlakte bijgebouwen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van het bepaalde in 19.2.5, teneinde een grotere bebouwde oppervlakte toe te staan. Indien sprake is van amovering van voormalige bedrijfsgebouwen op het bouwperceel kan een bebouwde oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden toegestaan van: de aanwezige, legale, bebouwde oppervlakte minus 100 m² is de mogelijk te slopen oppervlakte. Van het deel van deze mogelijk te slopen oppervlakte dat daadwerkelijk gesloopt gaat worden mag 20% extra worden gebouwd. De totale bebouwde oppervlakte (inclusief 100 m² als bedoeld in 19.2.5) mag niet meer bedragen dan 375 m². Hierbij geldt dat karakteristieke bebouwing behouden blijft.

19.3.3 Ontheffing hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming.

19.3.4 Ontheffing maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde maten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ mate is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkaveling c.q. optimaal gebruik;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten, met dien verstande dat geen ontheffing voor de inhoudsmaat van woningen kan worden verleend;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere ontheffingsbepaling ontheffing worden verleend.

19.4 Specifieke gebruiksregels

19.4.1 *Strijdig gebruik*

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. een aan huis verbonden bedrijf;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte.

19.4.2 *Aan huis verbonden beroep*

Het gebruik van een woning en/of bijgebouw voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep wordt geacht overeenkomstig de bestemming te zijn mits voldaan wordt aan het volgende:

- a. voor het aan huis verbonden beroep mag maximaal 50 m² van de bebouwde oppervlakte worden gebruikt, met dien verstande dat dit nooit meer mag bedragen dan 40% van de bebouwde oppervlakte;
- b. degene die de activiteiten in de woning en/of het bijgebouw zal uitvoeren, is tevens de bewoner van de woning;
- c. de woonfunctie blijft de hoofdfunctie en de uitoefening van het aan huis verbonden beroep is hieraan ondergeschikt.

19.5 Ontheffing van de gebruiksregels

19.5.1 *Ontheffing minicampings en kleinschalige kampeerterreinen*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen ten behoeve van bestaande en nieuwe minicampings en kleinschalige kampeerterreinen, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

Algemene criteria:

- a. De functies zijn uitsluitend toegestaan bij een voormalig agrarisch bedrijf.
- b. Een kleinschalig kampeerterrein kan uitsluitend worden toegestaan indien het een uitbreiding van een bestaande minicamping naar een kleinschalig kampeerterrein betreft.

Algemene criteria minicamping:

- c. De minicamping of het kleinschalige kampeerterrein wordt gesitueerd binnen het bouwvlak.
- d. De bebouwde oppervlakte ten behoeve van bebouwing voor deze voorziening bedraagt maximaal 75 m².
- e. Voor trekkershutten gelden de volgende bepalingen:
 1. Per 10 kampeerplaatsen is 1 trekkershut toegestaan met een absoluut maximum van 3 trekkershutten.
 2. De trekkershutten tellen mee in het totale aantal kampeerplaatsen en in het toegestane bebouwde oppervlak.
- f. Stacaravans of chalets zijn niet toegestaan.
- g. De voorziening, voor zover dit redelijkerwijs mogelijk is, wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing.
- h. De voorziening is uitsluitend toegestaan tijdens het kampeerseizoen.
- i. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- j. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- k. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- l. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De

initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.

- m. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden.

Specifieke criteria bestaande kampeerterreinen:

- n. Het aantal kampeerplaatsen voor bestaande terreinen mag worden uitgebreid tot maximaal 30 ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 2" te weten het recreatief ontwikkelingsgebied, en het deel dat niet is aangeduid met "specifieke vorm van agrarisch - 1" of "specifieke vorm van agrarisch - 2", te weten het overig landelijk gebied.
- o. Maximaal 15 plaatsen zijn toegestaan op bestaande terreinen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 1" te weten recreatief restrictief gebied.

Specifieke criteria nieuwe kampeerterreinen:

- p. Voor een nieuw kampeerterrein, uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 2", te weten in het recreatief ontwikkelingsgebied, geldt een norm van maximaal 30 kampeerplaatsen.

Voor een nieuw kampeerterrein op de gronden die niet zijn aangeduid met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - 1" of "specifieke vorm van agrarisch - 2", te weten overig landelijk gebied, gelden de volgende voorwaarden:

- q. Ze zijn gelegen op locaties aan of in de directe nabijheid van de aanduiding "specifieke vorm van verkeer - 1", te weten nationale en regionale wandel-, fiets-, en/of ruiterroutes.

19.5.2 Ontheffing combinatie van recreatieve activiteiten

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen teneinde een combinatie van recreatieve activiteiten als nevenfunctie, als bedoeld in Bijlage 7

Toegelaten functies, toe te staan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Ten behoeve van recreatiewoningen, recreatie-appartementen, bed and breakfastvoorzieningen, groepsaccommodaties, trekkerhutten met een maximum van 3 en minicamping en kleinschalige kampeerterreinen is een maximale oppervlakte van 500 m² van bij voorkeur bestaande karakteristieke bebouwing toegelaten. Binnen deze maat kan maximaal 50 m² bebouwing benut worden voor kleinschalige horecavoorzieningen.
- b. Er is sprake geweest van een voormalig agrarisch bouwperceel waarvan de bestemming is gewijzigd in een burgerwoning.
- c. Recreatiewoningen, -appartementen en groepsaccommodaties zijn uitsluitend toegelaten in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie ten behoeve van recreatieve doeleinden.
- d. Kleinschalige nieuwbouw moet aansluiten bij de bestaande karakteristieken. De oppervlakte van de nieuwbouw wordt gecompenseerd door sloop van niet-karakteristieke bebouwing.
- e. De vereveningsbijdrage bij "karakteristieke/monumentale gebouwen" bestaat uit de instandhouding van de karakteristieke/monumentale gebouwen.
- f. De vereveningsbijdrage bij "overige gebouwen" bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- g. De initiatiefnemer dient een door burgemeester en wethouders goed te keuren bedrijfs- en inrichtingsplan te overleggen.
- h. Maximaal 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag worden ingezet voor deze recreatieve functies.
- i. Het aantal kampeerplaatsen bedraagt maximaal 30.
- j. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.

- k. Buitenopslag is niet toegestaan.
- l. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- m. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- n. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- o. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- p. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- q. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden.

Binnen het kader van deze ontheffingsmogelijkheid is het mogelijk de ene bestaande recreatieve functie om te zetten in een andere recreatieve functie.

19.6 Wijzigingsbevoegdheid

19.6.1 Wijziging bouwwijze

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ingevolge artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening, deze bestemming te wijzigen teneinde een andere bouwwijze toe te staan, dan de bestaande, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De te realiseren woning(en) dient/dienen te passen binnen het gemeentelijke woningbouwprogramma.
- b. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en de belangen van derden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- c. Het woon- en leefklimaat mogen niet onevenredig worden aangetast.
- d. De geluidbelasting vanwege het wegverkeer en/of railverkeer van geluidgevoelige gebouwen is niet hoger dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.
- e. Uit onderzoek dient te blijken dat de bodemkwaliteit voldoet aan de eisen die woningbouw toestaan.
- f. Uit onderzoek dient te blijken dat de luchtkwaliteit geen belemmering opwerpt voor woningbouw.
- g. Uit onderzoek dient te blijken dat de externe veiligheid voldoende gewaarborgd is
- h. Uit onderzoek dient te blijken dat geen onevenredige aantasting van cultuurhistorische waarden optreedt.

19.6.2 Wijziging Recreatie - Verblijfsrecreatie

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde recreatieve verblijfsdoeleinden te kunnen toestaan, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan bij burgerwoningen uitsluitend gebruik worden gemaakt indien:
 - 1. op het moment van de tervisielegging van het ontwerp-bestemmingsplan reeds één van de onder b vermelde recreatieve functies aanwezig is;
 - 2. het gronden betreft van een voormalig agrarisch bouwperceel met bedrijfsgebouwen.
- b. De recreatieve verblijfsdoeleinden mogen uitsluitend bestaan uit recreatiewoningen, recreatie-appartementen, bed and breakfastvoorzieningen, groepsaccommodaties, trekkershutten tot een maximum van 3, minicampings en kleinschalige kampeerterrainen.

- c. De oppervlakte van de recreatieve verblijfsdoeleinden zijn met een maximale oppervlakte van 750 m² van bij voorkeur bestaande karakteristieke gebouwen toegelaten, inclusief maximaal 50 m² bebouwing voor kleinschalige horecavoorzieningen.
- d. Recreatiewoningen, -appartementen en groepsaccommodaties zijn uitsluitend toegelaten in het kader van een bedrijfsmatige exploitatie ten behoeve van recreatieve doeleinden.
- e. Kleinschalige toegestane nieuwbouw moet qua hoogte en maatvoering aansluiten bij de bestaande karakteristieken. De overige niet-karakteristieke bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt.
- f. De initiatiefnemer dient een door burgemeester en wethouders goed te keuren bedrijfs- en inrichtingsplan te overleggen. De wijzigingen op het perceel dienen op landschappelijk verantwoorde wijze te worden ingepast.
- g. Er is geen sprake van een aanzienlijke verkeersaantrekkende werking.
- h. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- i. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.

19.6.3 Wijziging woningsplitsing

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde woningsplitsing mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Als hergebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen mogelijk is moeten de woningen zoveel mogelijk worden gerealiseerd in één, en ten hoogste in twee gebouwen waarbij maximaal 3 extra woningen/ wooneenheden gerealiseerd kunnen worden, naast de reeds bestaande - voormalige - bedrijfswoning(en). Bij hergebruik dient in ieder geval het voormalige agrarisch hoofdgebouw waarin de bedrijfswoning is gelegen te worden gebruikt.
- b. Als hergebruik van de aanwezige bedrijfsgebouwen voor wonen niet mogelijk is kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van één vrijstaande woning of maximaal drie woningen/wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50 % van de gesloopte oppervlakte.
- c. De woningen moeten een inhoud hebben van minimaal 300 m³ per woning. De maximale inhoudsmaat voor een vrijstaande woning bedraagt 750 m³.
- d. Alle overige bebouwing die niet voor de woning(en) kan worden ingericht (b.v. als bijgebouw) moet worden gesloopt. De karakteristieke gebouwen dienen te worden gehandhaafd.
- e. In beginsel dient verevening in de vorm van een minimale reductie van 50 % van de bebouwde oppervlakte van niet-karakteristieke gebouwen op het bouwvlak te worden gerealiseerd. De bestaande woning niet meegerekend en buiten de berekening gelaten.
- f. Een aanvullende vereveningsbijdrage bestaat uit een kwaliteitsbijdrage zoals sloop, verkleining van het bouwvlak of een groene invulling, natuurontwikkeling, landschappelijke inpassing of verbetering van de infrastructuur.
- g. Bij de splitsing van het hoofdgebouw van een boerderij waarbij één extra woning ontstaat die niet groter is dan 350 m² is de vereveningsregeling niet van toepassing.
- h. Splitsing van het voor- en achterhuis tot wonen mag enkel plaatsvinden bij een oorspronkelijke, traditionele boerderij. Voor splitsing van het hoofdgebouw van een boerderij geldt een minimum inhoudsmaat van 900 m³; splitsing is mogelijk tot maximaal 2 woningen/wooneenheden van tenminste elk 300 m³.
- i. De architectonische vormgeving van het gebouw mag bij splitsing niet wezenlijk veranderen, tenzij een wijziging van de architectonische vormgeving zal bijdragen tot een verantwoorde esthetische vormgeving, blijkend uit een positief advies terzake van de welstandscommissie.
- j. De initiatiefnemer overlegt een inrichtingsplan waarop hij de vormgeving van de gebouwen en de inrichting van zijn erf verantwoordt.

- k. De voormalige bestaande agrarische functie mag tot een maximale oppervlakte van 200 m² worden voortgezet ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren.
- l. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- m. De woningen moeten op verantwoorde wijze milieuhygiënisch inpasbaar zijn. Daarbij geldt dat geen overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de gevel mag plaatsvinden.
- n. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- o. De bepalingen in Artikel 19 Wonen zijn van overeenkomstige toepassing.

Artikel 20 Wonen - Landhuis

20.1 Bestemmingsomschrijving

20.1.1 Algemeen

De voor Wonen - Landhuis aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woondoeleinden voor in de bij deze regels gevoegde Bijlage 6 Landhuizen;
 - b. beheer en/of herstel van de cultuurhistorische bebouwing, tuinen, gewassen en houtopstanden;
 - c. bij het landhuis behorende erven, voor onder andere parkeervoorzieningen;
 - d. wegen en paden.
- één en ander met bijbehorende voorzieningen.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Algemeen

Uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming.

20.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.
- c. De inhoud mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud.

20.2.3 Herbouw van woningen

Herbouw van bestaande woningen is, voor zover het de situering van de woning betreft, uitsluitend toegestaan indien en voor zover:

- a. de herbouw plaatsvindt op de bestaande fundamenteën. Bij het ontbreken van de fundamenteën vindt herbouw plaats op de (voormalige) bebouwingscontour;
- b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn.
- c. herbouw vindt plaats in de bestaande bouwwijze.

20.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij woningen, gelden de volgende bepalingen:

- a. de bebouwde oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag per woning in totaal maximaal 100 m² bedragen;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 6 m.
- d. de afstand van vrijstaande bijgebouw tot de woning bedraagt maximaal 20 m.

20.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag vóór de voorgevelrooilijn niet meer bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van zwembaden mag niet meer dan 0,6 m bedragen.
- c. De bebouwde oppervlakte van een zwembad bedraagt niet meer dan 75 m².

- d. De hoogte van verlichtingsmasten en vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 8 m.
- e. De hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 2,5 m.

20.3 Ontheffing van de bouwregels

20.3.1 Ontheffing hoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de hoogte bedraagt niet meer dan 4 m;
- b. de grotere hoogte is noodzakelijk voor een doelmatiger gebruik van de aan de grond gegeven bestemming;
- c. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden en belangen als omschreven in 20.1.

20.3.2 Ontheffing maatvoering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ontheffing te verlenen van de in de regels genoemde maten, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. de afwijking van de genoemde maat/ mate is noodzakelijk ten behoeve van een optimale verkaveling c.q. optimaal gebruik;
- b. de afwijking bedraagt niet meer dan 10% van de genoemde maten, met dien verstande dat geen ontheffing voor de inhoudsmaat van woningen kan worden verleend;
- c. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan het woonsituatie;
- e. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de verkeersveiligheid;
- f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. er kan en/of er is niet reeds op grond van een andere ontheffingsbepaling ontheffing worden verleend;
- h. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden en belangen als omschreven in 20.1.

20.4 Specifieke gebruiksregels

20.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. een aan huis verbonden bedrijf;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor zelfstandige bewoning of als afhankelijke woonruimte.

20.5 Wijzigingsbevoegdheid

20.5.1 *Wijziging aanduiding t.b.v. karakteristieke/monumentale gebouwen*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde gebouwen aan te wijzen als karakteristiek of monumentaal gebouw, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Vooraf dient advies te worden ingewonnen bij de monumentencommissie.
- b. Op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan wordt de bebouwing aangeduid met de aanduiding "karakteristieke monumentale gebouwen" of aangeduid met "gemeentelijk monument".
- c. Het perceel met de aangeduide bebouwing wordt opgenomen in Bijlage 12
Gemeentelijke monumenten danwel in Bijlage 10 Nieuw aangewezen
waardevolle bebouwing.

20.5.2 *Wijziging bed&breakfast en groepsaccommodatie*

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijk ordening wijzigen teneinde een bed&breakfast en/of groepsaccommodatie mogelijk te maken in combinatie met de woonfunctie, mits wordt voldaan aan de volgende bepalingen:

- a. Ten behoeve van bed&breakfastvoorzieningen en/of groepsaccommodatie is een maximale oppervlakte van 500 m² van bij voorkeur bestaande karakteristieke bebouwing toegelaten. Binnen deze maat kan maximaal 50 m² bebouwing benut worden voor kleinschalige horecavoorzieningen.
- b. De recreatieve voorzieningen dienen te passen in de totaalvisie van het landgoed, inclusief economische onderbouwing.
- c. De initiatiefnemer dient een door burgemeester en wethouders goed te keuren bedrijfs- en inrichtingsplan te overleggen.
- d. Maximaal 50% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak mag worden ingezet voor deze recreatieve functies.
- e. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- f. Buitenopslag is niet toegestaan.
- g. Functieverandering is uitsluitend van toepassing op fysiek bestaande, legale en vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen.
- h. Op eigen terrein dient in de parkeerbehoefte te worden voorzien.
- i. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de verkeersafwikkelingssituatie ter plaatse.
- j. De belangen van in de omgeving aanwezige functies en waarden mogen niet onevenredig worden geschaad.
- k. Er dient sprake te zijn van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De initiatiefnemer dient hiertoe een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan te overleggen.
- l. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de aanwezige waarden.

Artikel 21 Leiding

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. een gastransportleiding ter plaatse van de aanduiding "gas", alsmede binnen de met deze dubbelbestemming aangegeven beschermingszone.

21.2 Bouwregels

Op de in 21.1. bedoelde gronden zijn uitsluitend toegestaan bouwwerken van geringe omvang ten dienste van de betreffende leiding, met een maximale bouwhoogte van 4 m.

21.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in 21.2. teneinde het oprichten van bouwwerken ten behoeve van de op deze gronden liggende hoofdbestemming toe te staan, mits hierbij uit hoofde van de bescherming van de leidingen geen bezwaar bestaat; dienaangaande wordt voor de verlening van de bouwvergunning door burgemeester en wethouders advies ingewonnen bij de betrokken leidingbeheerder.

21.4 Aanlegvergunning

21.4.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden op de in dit artikel bedoelde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de volgende werken en werkzaamheden uit te (doen) voeren:

- a. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden;
- c. het uitvoeren van heiverken of het anderszins indringen van voorwerpen;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en/of bomen;
- e. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- f. het vellen of rooien van houtgewas.

21.4.2 Uitzonderingen

Het onder 21.4.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

- a. waarvoor ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanlegvergunning is verleend;
- b. welke ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
- c. welke betreffen het normale onderhoud van leidingen.

21.4.3 Voorwaarden

De in 21.4.1. genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de werken en werkzaamheden geen veiligheidsrisico's ontstaan en de betreffende leiding niet wordt aangetast; dienaangaande vragen burgemeester en wethouders advies van de beheerder.

Artikel 22 Waarde - Archeologie

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor de bestemming Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor gronden met een (middel)hoge archeologische verwachtingswaarde.

22.2 Bouwregels

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een reguliere bouwvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m² dient de aanvrager een rapport te overleggen, waarin de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de bouwvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door de erkend archeoloog;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden een verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
 5. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.
- c. Het bepaalde onder a. geldt echter niet voor het bouwvlak binnen de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschap, Agrarisch met waarden - Landschap en natuur, alsmede het bestemmingsvlak van de bestemmingen Bedrijf, Horeca, Maatschappelijk, Wonen en Wonen - Landhuis.

22.3 Aanlegvergunning

22.3.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet bepaalde is het verboden om zonder of in afwijking van een door burgemeester en wethouders verleende vergunning de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. grondwerkzaamheden dieper dan 0,30 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 100 m², zoals afgraven, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleg van drainage, verwijderen van funderingen en aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting;
- b. graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. aanleggen van leidingen dieper dan 0,5 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 50 m².

22.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 22.3.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik, waaronder de aanleg van teeltondersteunende voorzieningen;
- c. voor werken en werkzaamheden waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- d. ingeval op grond van de Monumentenwet een vergunning is vereist dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet van toepassing zijn;
- e. voor het bouwvlak binnen de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschap, Agrarisch met waarden - Landschap en natuur, alsmede het bestemmingsvlak van de bestemmingen Bedrijf, Horeca, Maatschappelijk, Wonen en Wonen - Landhuis.

22.3.3 Beoordelingscriteria

- a. De onder 22.3.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, hetgeen moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een aanlegvergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van de erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden.
- b. Het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

22.3.4 Voorwaarden aan aanlegvergunning

Overeenkomstig het in artikel 3.16 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening bepaalde kunnen burgemeester en wethouders de aanlegvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen zij voorschriften aan de aanlegvergunning verbinden, waaronder de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden.

22.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn.

Artikel 23 Waarde - Beschermingszone natte natuurplel

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Beschermingszone natte natuurplel aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

23.2 Aanlegvergunning

23.2.1 Aanlegvergunningplichtige werken

Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning op de in deze bestemming bedoelde gronden de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a. verzetten van grond van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld een en ander voorzover geen vergunning vereist is in het kader van de Ontgrondingenwet;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte tenzij het gaat om vervanging van een reeds bestaande drainage;
- c. het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen;
- d. het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

23.2.2 Uitzonderingen

Het in 23.2.1 opgenomen aanlegvergunningvereiste geldt niet voor:

- a. zover de daar genoemde werken en werkzaamheden worden uitgevoerd binnen een bouwvlak;
- b. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met uitzondering van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- c. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen op moment van in werking treden van het bestemmingsplan.

23.2.3 Verlening

Een aanlegvergunning als bedoeld in 23.2.1 of de elders in dit bestemmingsplan genoemde aanlegvergunningen mag alleen worden verleend indien door die andere werken en/of werkzaamheden of door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen de waterhuishoudkundige situatie niet onevenredig wordt of kan worden aangetast.

23.2.4 Advies waterstaatsgezag

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een aanlegvergunning als bedoeld in 23.2.1 horen burgemeester en wethouders het ter plaatse bevoegde waterstaatsgezag.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 24 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 25 Algemene bouwregels

25.1 Zonebepaling bouwen langs A-watergang, wegen en windmolen, industrieterrein, alsmede milieubeschermingsgebieden

25.1.1 Algemene bepaling

Onverminderd het in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mogen geen bouwwerken, waaronder begrepen de splitsing van gebouwen ten behoeve van wonen bij de zones aardgasleiding, worden opgericht in de navolgende zones:

a A-watergang

5 meter aan weerszijden van aangeduide A-watergangen.

b Wegen

Ten aanzien van de in Artikel 17 Verkeer onderscheiden en als zodanig aangeduide categorieën van wegen gelden de volgende zones:

1. 40 meter aan weerszijden van de as van een ontsluitingsweg;
2. 25 meter aan weerszijden van de as van gebiedstoegangsweg;
3. 15 meter aan weerszijden van de as van een verharde weg;
4. 15 meter aan weerszijden van de as van een onverharde weg;

c Molenbiotoop

Binnen 100 meter rond de molen, die hoger is dan de onderste punt van de verticaal staande wiek. Voor de gronden gelegen ter plaatse van de aanduiding "Molenbeschermingszone" binnen een afstand van 100 tot 400 meter rond de molen bedraagt de hoogte maximaal 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen, gerekend van de onderste punt van de verticaal staande wiek.

d Industrieterrein/ geluid

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone-geluidsgevoelige functie" is het bouwen van nieuwe (dienst)woningen of andere qua functie geluidsgevoelige gebouwen niet toegestaan.

e Milieubeschermingsgebied

De zone "milieubeschermingsgebied", zoals aangeduid.

25.1.2 Uitzonderingsbepaling

De onder 25.1.1 onder b weergegeven zones zijn niet van toepassing op bestaande gebouwen die daarvan afwijken, mits bij herbouw of uitbreiding van het betreffende gebouw de bestaande afstand tot de as van de weg gelijk blijft, waarbij voor de onderscheiden wegen een uiterst minimum geldt van:

- a. 30 meter aan weerszijden van de as van een ontsluitingsweg;
- b. 15 meter aan weerszijden van de as van een gebiedsontsluitingsweg;
- c. 10 meter aan weerszijden van de as van een verharde weg;
- d. 10 meter aan weerszijden van de as van een onverharde weg;
- e. 11 meter aan weerszijden van de as van spoorlijn.

25.1.3 Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen van het bepaalde in:

- a. 25.1.1 onder a, ten behoeve van de uitbreiding of nieuwbouw van de binnen deze zone gelegen bouwwerken indien het waterstaatsbelang niet wordt geschaad en na het inwinnen van advies bij de beheerder van de watergang;
- b. 25.1.1 onder b na het inwinnen van advies bij de bevoegde beheerders;
- c. 25.1.1 onder c, indien gebleken is dat het oprichten van bouwwerken uit stedenbouwkundig oogpunt wenselijk en aanvaardbaar is en er geen belemmeringen ontstaan voor de instandhouding van de molenbiotoop.

Artikel 26 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. het in gebruik geven, nemen en hebben van een recreatiewoning, groepsaccommodatie of een mobiel kampeervoertuig voor permanente bewoning.

Artikel 27 Algemene aanduidingsregels

27.1 Grondwaterbeschermingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding "milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied", met uitzondering van het bouwvlak binnen de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden - Landschap, Agrarisch met waarden - Landschap en natuur, alsmede het bestemmingsvlak van de bestemmingen Bedrijf, Horeca, Maatschappelijk, Wonen en Wonen - Landhuis, geldt ter bescherming van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkvoorziening, het volgende:

27.1.1 Bouwen

a Bouwverbod

Onverminderd het in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder begrepen de splitsing van gebouwen ten behoeve van wonen, worden opgericht.

b Ontheffing

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ontheffing te verlenen ten behoeve van het bouwen van gebouwen of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, of splitsen ten behoeve van wonen indien het belang van de waterwinning niet wordt geschaad. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij de Dienst Milieu en Water van de provincie Gelderland en het waterwinbedrijf.

27.1.2 Aanlegvergunning

a Aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden

Het is verboden om zonder aanlegvergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

- a. ophoging, egalisering van gronden en afgraven van de bodem;
- b. aanleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. overige werken en werkzaamheden die de waterhuishouding beïnvloeden, zoals bemalen, onderbemalen en het slaan van putten;
- d. aanbrengen van ondergrondse leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. aanleggen en verharden van wegen, het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen groter dan 200 m²;
- f. diepploegen;
- g. vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en handelingen die de dood of beschadigen van bomen tengevolge kunnen hebben.

b Uitzonderingen vergunningplicht

Het in a vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer, (agrarisch) gebruik en onderhoud, met uitzondering van de aanleg van permanente teeltondersteunende voorzieningen;
- b. werken en/of werkzaamheden welke zijn aangevangen dan wel in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. het aanleggen van erfverhardingen of erfbeplanting op gronden die zijn gelegen binnen het "bouwvlak";
- d. de aanleg van verharde kavelpaden ter ontsluiting van agrarische gronden.

c Verlening

De in a genoemde aanlegvergunning wordt slechts verleend indien en voorzover door de werken en werkzaamheden geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de grondwaterkwaliteit ten behoeve van de openbare drinkvoorziening. Hiertoe wordt advies ingewonnen bij de Dienst Milieu en Water van de provincie Gelderland en het waterwinbedrijf.

27.1.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 7.10 Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval begrepen:

- a. drainagewerkzaamheden.

Artikel 28 Algemene procedureregels

Indien overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening ontheffing wordt gevraagd, dient bij de voorbereiding van het besluit tot ontheffing de procedure als bedoeld in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht te worden gevolgd en in de aanvraag om ontheffing het volgende is opgenomen:

1. Van welke regels om ontheffing wordt gevraagd.
2. Een omschrijving van het artikel waarvan ontheffing kan worden verleend.
3. De functie/gebruik/toegelaten bebouwing waarvoor ontheffing wordt gevraagd.
4. De toepasselijke algemene en specifieke criteria.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 29 Overgangsrecht

29.1 Overgangsrecht bouwwerken

29.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

29.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het bepaalde in 29.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in 29.1.1 met maximaal 10 %.

29.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in 29.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

29.2 Overgangsrecht gebruik

29.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

29.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 29.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

29.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in 29.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

29.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in 29.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 30 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan Zelhem buitengebied.

GEMEENTE BRONCKHORST

Bestemmingsplan Buitengebied Zelhem

Bijlagen

Bijlage 1	Niet-agrarische bedrijven
Bijlage 2	Terreinen voor dagrecreatie
Bijlage 3	Terreinen voor verblijfsrecreatie
Bijlage 4	Terreinen voor sport
Bijlage 5	Maatschappelijke functies
Bijlage 6	Landhuizen
Bijlage 7	Toegelaten functies
Bijlage 8	Monumenten Inventarisatie Project
Bijlage 9	Agrarische bedrijven met intensieve veehouderij(tak)
Bijlage 10	Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing
Bijlage 11	Rijksmonumenten
Bijlage 12	Gemeentelijke monumenten
Bijlage 13	Agrarische bedrijven met bestaande nevenfuncties
Bijlage 14	Horeca
Bijlage 15	Nevenactiviteiten bij Wonen
Bijlage 16	Cultuur en ontspanning

Bijlage 1 Niet-agrarische bedrijven

De bovenste tabel geeft de uitbreidingsruimte weer van de functies die in de tweede tabel zijn opgenomen. De uitbreiding is afhankelijk van de streekplanzonering en of het bedrijf een gebiedsgebonden functie (G) of een niet-gebiedsgebonden functie (NG) is.

Grenzend aan bestemming:	Zone structuurvisie	G	NG
Agrarisch	<i>Multifunctioneel gebied</i>	10% van de bestaande bebouwde oppervlakte	20% van de bestaande oppervlakte met een absoluut maximum aan bebouwingsopper-vlak van 500 m ²
Agrarisch met waarden - Landschap	<i>Multifunctioneel gebied met landschapwaarden</i>	10% van de bestaande bebouwde oppervlakte	20% van de bestaande oppervlakte met een absoluut maximum aan bebouwingsopper-vlak van 500 m ²
Agrarisch met waarden - Landschap en natuur	<i>Groen/blauw raamwerk (EHS verweving en EHS-verbindingszone)</i>	20% van de bestaande oppervlakte met een maximum bebouwingsopper-vlak van 500 m ²	20% van de bestaande oppervlakte met een maximum bebouwingsopper-vlak van 375 m ²

Afkorting	Betekenis	Adres	Aard van de bedrijvigheid	Aantal bedrijfs-woningen	Bestaande bebouwde oppervlakte in m²	Uitbrei-ding	Klasse A/B	Gebieds-gebonden/ Niet-gebieds-gebonden
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1	Keijenborgseweg 3-3a	Aannemersbedrijf	1			A	NG
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1	Keijenborgseweg 13a	Aannemersbedrijf	1			A	NG
(sb-3)	specifieke vorm van bedrijf - 3	Hummelseweg 85	Mengvoederbedrijf met kantoor				A	G
(dh)	detailhandel	Kruisbergseweg 31-33	Poelier	2			A	NG
(sb-8)	zorginstelling	Wittebrinkweg 8	Kwekerij met nevenactiviteit zorg	1			A	NG
(al)	agraris ch loonbedrijf	Hummelseweg 68	Agrarisch loonbedrijf	1			A	G
(al)	agraris ch loonbedrijf	Velswijkweg 54	Agrarisch loonbedrijf	1			A	G
(vml)	verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	Kruisbergseweg 12a	Verkooppunt motorbrandstoffen	0			A	NG
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1	Lageweg 12	Aannemersbedrijf	1			A	NG
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1	Pluimersdijk 21-21a	Aannemersbedrijf	2			A	NG
(sb-8)	specifieke vorm van bedrijf - 15	Venderinkweg 2	Kwekerij	1			A	G
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1	Ruurloseweg 25	Aannemersbedrijf	1			A	NG
(sb-6)	specifieke vorm van bedrijf - 6	Halseweg 59b	Glaszetbedrijf	1			A	NG
(sb-7)	specifieke vorm van bedrijf - 7	Halle-Nijmanweg 9	Garagebedrijf	1			A	NG
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1	Marssestraat 3	Aannemersbedrijf	1			A	NG
(sb-8)	specifieke vorm van bedrijf - 8	Keijenborgseweg 2-2a	Kwekerij met detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit	1	250bedrijfsbe bouwing, 1113 kas		A	G

Afkorting	Betekenis	Adres	Aard van de bedrijvigheid	Aantal bedrijfs-woningen	Bestaande bebouwde oppervlakte in m2	Uitbreiding	Klasse A/B	Gebieds-gebonden/ Niet-gebieds-gebonden
(vml)	verkooppunt motorbrandstoffen met lpg	Halseweg 39/Jolinkdijk 2	Garagebedrijf met 1 verkooppunt motorbrandstoffen	1	1150		A	NG
(sb-9)	specifieke vorm van bedrijf - 9	Berkendijk 2	Reparatie- en montagebedrijf melkmachines	1	615	10%	A	NG
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1	Keijenborgseweg 28	Aannemersbedrijf	1			A	NG
(sb-10)	specifieke vorm van agrarisch - 10	Wassinkbrinkweg 11	Groenrecycling	0			A	G
(sb-11)	specifieke vorm van agrarisch - 10	Boeyinkweg 4	Graan- en brandstoffenhandel	1			A	G (graanhandel) en NG (brandstoffenhandel)
(sb-12)	specifieke vorm van bedrijf - 12	Nijmansedijk 14-14a	Reparatiebedrijf landbouwwerktuigen	1			A	G
(al)	agrarisch loonbedrijf	Pluimersdijk 25-25a	Agrarisch loonbedrijf en reparatiebedrijf landbouwwerktuigen	2			A	G
(sb-7)	specifieke vorm van bedrijf - 7	Ruurloseweg 35a	Garagebedrijf	1				NG
(sb-16)	specifieke vorm van bedrijf - 16	Meeneweg 14	Bouwadviesbureau	1	350		A	NG
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1	Meeneweg 25b	Aannemersbedrijf	0			A	NG

Afkorting	Betekenis	Adres	Aard van de bedrijvigheid	Aantal bedrijfs-woningen	Bestaande bebouwde oppervlakte in m2	Uitbreiding	Klasse A/B	Gebieds-gebonden/ Niet-gebieds-gebonden
(sb-17)	specifieke vorm van bedrijf - 17	Halseweg 48-48a	Aannemersbedrijf kabels en leidingen	1			A	NG
(sb-13)	specifieke vorm van bedrijf - 13	Halseweg 58	Landbouwmechanisatiebedrijf en verhuur	1			A	G
(sb-18)	specifieke vorm van bedrijf - 18	Nijmansedijk 26	Installatiebedrijf	1			A	NG
(op)	opslag	Halle Nijmandijk 18	Opslag	1			A	NG
(sb-2)	specifieke vorm van bedrijf - 14	Varsseveldseweg 3-3a	Koelhuis	1			B	NG
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1	Zieuwentweg 7	Aannemersbedrijf	1			A	NG
(sb-14)	specifieke vorm van bedrijf - 14	Tulnersweg 8	Grondverzet- en transportbedrijf	1				NG
(dh)	detailhandel	Halle-Heideweg 16	Detailhandel in huishoudelijke artikelen, tuinmeubelen, kachels, evenals smederij	-			A	G (detailhandel), NG (smederij)
(op)	opslag	Halle-Heideweg 26	Opslag	-			A	NG
(sb-1)	specifieke vorm van bedrijf - 1	Heurneweg 6-6a	Aannemersbedrijf	1			A	NG
(hv)	hovenier	Heurneweg 12	Boomkwekerij en hoveniersbedrijf	1			A	NG
(sb-15)	specifieke vorm van bedrijf - 14	Aaltenseweg 20	Houtvezelbedrijf	1			A	NG

Afkorting	Betekenis	Adres	Aard van de bedrijvigheid	Aantal bedrijfs-woningen	Bestaande bebouwde oppervlakte in m2	Uitbreiding	Klasse A/B	Gebieds-gebonden/ Niet-gebieds-gebonden
(sb-8)	specifieke vorm van bedrijf - 8	Loorweg 4	Boomkwekerij	1			A	G
(al)	agraris ch loonbedrijf	Bielemansdijk 42-42a	agraris ch loonbedrijf en grondverzetbedrijf	2			A	G
(sb-19)	specifieke vorm van bedrijf - 19	Wisselinkweg 1-3	veevoeder- en kunstmesthandel	2			A	G
(al)	agraris ch loonbedrijf	Heisterboomsdijk 20	grondverzetbedrijf	1			A	G
(sb-20)	specifieke vorm van bedrijf - 20	Zand dijk 1	fouragehandel	2			A	G

Bijlage 2 Terreinen voor dagrecreatie

Afkorting	Betekenis	Adres	Aard van de activiteit	Bedrijfswoningen
(sr-6)	specifieke vorm van recreatie - 6	tussen Wisselinkweg, Kattekolkweg/ Kampweg/ Korenweg	extensieve dagrecreatie	
(sr-7)	specifieke vorm van recreatie - 7	Kattekolkweg 1	ezelverhuur	1
(vij)	vijver	Vrogteweg ong.	visvijver	-

Bijlage 3 Terreinen voor verblijfsrecreatie

<i>Afkorting</i>	<i>Betekenis</i>	<i>Adres</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Aantal recreatiewoningen (rw), groepsaccommodaties (ga) of trekkershutten (th)</i>	<i>Gemeenschappelijke voorzieningen in m²</i>	<i>Gelieerde horeca</i>	<i>Bedrijfs-woningen</i>
(vr)	verblijfsrecreatie	Aaltenseweg 11	camping				2
(vr)	verblijfsrecreatie	Berkendijk 4a	natuurkampeerterrein	-	160		0
(sr-1)	specifieke vorm van recreatie - 1	Ruurloseweg 30	bungalowpark	64 rw			1
(sr-1)	specifieke vorm van recreatie - 1	Ruurloseweg 39	bungalowpark	102 rw			1
(sr-1)	specifieke vorm van recreatie - 1	Halseweg 52-54	bungalowpark en camping	38 rw			1
(sr-2)	specifieke vorm van recreatie - 2	Landstraat 4	pension				1
(vr)	verblijfsrecreatie	Landstraat 4	natuurkampeerterrein	5 th of blokhut	190 m ²		
(sr-8)	specifieke vorm van recreatie - 8	nabij Venneweg	natuurkampeerterrein behorend bij Berkendijk 4a	-	-	-	-
(sr-9)	specifieke vorm van recreatie - 9	nabij Oude Ruurloseweg	natuurkampeerterrein behorend bij Berkendijk 4a				

Bijlage 4 Terreinen voor sport

Afkorting	Betekenis	Adres	Omschrijving	Bestaande bebouwde oppervlakte in m²	Bedrijfs-woning
(ma)	manege	Meeneweg 4	Manege met vakantieappartementen		
(ma)	manege	Hemstede 4	Manege		
(ma)	manege	Nijmansdijk 15 en 15a	Manege		1
(ss-1)	specifieke vorm van sport - 1	Stadsedijk 5b	Verenigingsgebouw politiehondenschool		
(ma)	manege	Hobelmansdijk 2a	Manege		1
(spv)	sportveld	Ruurloseweg 42	Veldsport/ voetbalvelden, café, feestzaal en speeltuin		0
(mc)	motorcrossterrein				
(spv)	sportveld	Doetinchemseweg 78	ijsbaan en voetbalveld		0
(tn)	tennisbaan	Priesterinkdijk 9	tennisbanen		0
(ss-2)	specifieke vorm van sport - 2	Schovenweg	survivalterrein		0

Bijlage 5 Maatschappelijke functies

Afkorting	Betekenis	Adres	Omschrijving	Bestaande bebouwde oppervlakte in m²	Bedrijfswooning
(on)	onderwijs	Wolfersveenweg 1-3	School		1
(ds)	dierenasiel	Banninkstraat 4	Hondenpension/ dierenasiel		1
(vl)	verenigingsleven	Hummeloseweg 67	Verenigingsgebouw	312	0
(on)	onderwijs	Halle Nijmanweg 42 en 44	School		0
(on)	onderwijs	Halle-Heideweg 22 en 24	School		1
(zoi)	zorginstelling	Bultenszijweg 2 t/m 38	woon-/zorgcomplex met 10 appartementen, 1 kantoor en 8 seniorenwoningen		0
(sm-1)	specifieke vorm van maatschappelijk - 1	Hummeloseweg 76	Wittebrinksemolen (onderwijs en cultuurhistorisch)		1
(sm-1)	specifieke vorm van maatschappelijk - 1	Wiekenweg 3-5	Molenromp (onderwijs en cultuurhistorisch)		1

Bijlage 6 Landhuizen

<i>Nr</i>	<i>Naam</i>	<i>Adres</i>
1	Landgoed De Baaksche Kamp	Wolfersveenweg 6
2	Landgoed 't Zand	Berkendijk 4

Bijlage 7 Toegelaten functies

Bestemmingen	Agrarisch	Agrarisch met waarden - Landschap	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	
Zone Structuurvisie	Multifunctioneel gebied	Multifunctioneel gebied met landschapswaarden	EHS-verweving / EHS-verbinding	Gebiedsgebonden
Functies				
1. Verblijfsrecreatie	Voor de regeling ten aanzien van verblijfsrecreatie wordt verwezen naar hetgeen is opgenomen in de regels			
* minicampings				Ja
* recreatieappartementen				Ja
* bed & breakfast				Ja
* groepsaccomodatie				Ja
* recreatiewoningen				Ja
2. Dagrecreatie				
* catering1	N/H	N/H	N	Ja
* café1	N/H	N/H	N	
* restaurant1	N/H	N/H	N/H	Ja
* eethuis1	N/H	N/H	N/H	Ja
* ijssalon1	N/H	N/H	N/H	Ja
* terras/theetuin1	N/H	N/H	N/H	Ja
* theeschenkerij1	N/H	N/H	N/H	Ja
* bezoekerscentrum	N/H	N/H	N/H	Ja
* paardenpension/stalling	N/H	N/H	N/H	Ja
* sauna	N/H	N/H	N/H	Nee
* verhuur van:				
- paarden		N	N	Ja
- fietsen	N	N	N	Ja
- kano's	N	N	N	Ja
- trapauto's	N	N	N	Ja

Bestemmingen	Agrarisch	Agrarisch met waarden - Landschap	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	
<i>Zone Structuurvisie</i>	<i>Multifunctioneel gebied</i>	<i>Multifunctioneel gebied met landschapswaarden</i>	<i>EHS-verweving / EHS-verbinding</i>	Gebiedsgebonden
3. Zorg				
* sociale nevenfunctie op agrarisch bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicapten)	N/H	N/H	N/H	
* individuele (para)medische of therapeutische praktijk	N/H	N/H	N/H	Ja
* privékliniek	N/H	N/H	N/H	
* kuuroord	N/H	N/H	N/H	Ja
* dagverblijf	N/H	N/H	N/H	Ja
* groepspraktijk	N/H	N/H	N/H	Ja
4. Opslag				
* caravans / boten	N/H	N/H	N	Ja
* inboedel	N/H	N/H	N	Ja
* overige opslag	N/H	N/H	N	Ja
5. Overige functies				
<i>Landbouw verwante functies</i>				
Agrarische hulpbedrijven				
* loonbedrijven	N/H	N/H	-	Ja
* drainagebedrijven	N/H	N/H	-	Ja
* veehandelsbedrijven	N/H	N/H	-	Ja
toeleverende bedrijven				
* spermabank	N/H	N/H	N	Nee
* foeragehandel	N/H	N/H	N	Nee
* zaai en pootgoed	N/H	N/H	N	Ja
* opslag agrarische producten	N/H	N/H	N	Ja
* hoefmederij	N/H	N/H	N	Ja

Bestemmingen	Agrarisch	Agrarisch met waarden - Landschap	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	
<i>Zone Structuurvisie</i>	<i>Multifunctioneel gebied</i>	<i>Multifunctioneel gebied met landschapswaarden</i>	<i>EHS-verweving / EHS-verbinding</i>	Gebiedsgebonden
semi-agrarische bedrijven				
* hoveniersbedrijven	N/H	N/H	N/H	Ja
* boomverzorgingsbedrijven	N/H	N/H	N/H	Ja
* natuur- en landschapsbeheer	N/H	N/H	N/H	Ja
* bosbouwbedrijven	N/H	N/H	N/H	Ja
* tuincentrum	N/H	N/H	-	Nee
* vis- escargot- wormkwekerij	N/H	N/H	N/H	Ja
manege	N/H	N/H	N/H	Ja
huifkarcentrum	N/H	N/H	N/H	Ja
<i>Aan huis-gebonden beroepen</i>				
dierenarts	N/H	N/H	N/H	Ja
atelier	N/H	N/H	N/H	Ja
overige aan-huis-gebonden-beroepen	N/H	N/H	N/H	Ja
<i>Medisch (verwante) dienstverlening</i>				
dierenkliniek	N/H	N/H	N/H	Nee
<i>Overige dienstverlening</i>				
cursuscentrum	N/H	N/H	N/H	Nee
crèche / peuterspeelzaal	N/H	N/H	N/H	Nee
museum / tentoonstellingsruimte	N/H	N/H	N/H	Ja
dierenasiel / pension	N/H	N/H	N/H	Nee
kappersbedrijf	N/H	N/H	N/H	Nee
computerservicebedrijf	N/H	N/H	N/H	Nee
adviesbureau	N/H	N/H	N/H	Ja
geluids- en/of TV-studio	N/H	N/H	N/H	Nee
post- en koeriersdiensten	N/H	N/H	N/H	Nee
telecommunicatie	N/H	N/H	-	Nee
antiekhandel	N/H	N/H	N/H	Nee
kunsthandel	N/H	N/H	N/H	Nee

Bestemmingen	Agrarisch	Agrarisch met waarden - Landschap	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	
<i>Zone Structuurvisie</i>	<i>Multifunctioneel gebied</i>	<i>Multifunctioneel gebied met landschapswaarden</i>	<i>EHS-verweving / EHS-verbinding</i>	Gebiedsgebonden
<i>Ambachtelijke landbouwproduktverwerkende bedrijven</i>				
- slagerij	N	N	N	Ja
- vleesverwerking	N	N	N	Ja
- zuivelverwerking	N	N	N	Ja
- plantaardige produktverwerking	N	N	N	Ja
- imkerij	N/H	N/H	N/H	Ja
- palingrokerij	N/H	N/H	N/H	Ja
- wijnmakerij	N/H	N/H	-	Ja
- ijsmakerij	N/H	N/H	N/H	Ja
- bierbrouwerij	N/H	N/H	N/H	Nee
- riet- en vlechtwerk	N/H	N/H	N/H	Nee
<i>Overige ambachtelijke bedrijven</i>				
bouwbedrijven	N/H	N/H	N	Nee
- schildersbedrijven	N/H	N/H	N	Nee
- glas in lood zetterijen	N/H	N/H	N	Nee
- installatiebedrijven	N/H	N/H	N	Nee
- electrotechnisch installatiebedrijf	N/H	N/H	N	Nee
- dakdekkersbedrijf	N/H	N/H	N	Nee
- rietdekkersbedrijf	N/H	N/H	N	Ja
houtbewerkingsbedrijven	N/H	N/H	N	Nee
- houtzagerij en -schaverij	N/H	N/H	N	Ja
- speeltoestellenfabricage	N/H	N/H	N	Nee
lasinrichtingen / bankwerkerijen	N/H	N/H	N	Nee
vervaardigen medische instrumenten / precisie-instrumenten en orthopedische artikelen	N/H	N/H	N	Nee
meubelmakerij / restauratie	N/H	N/H	N	Nee

Bestemmingen	Agrarisch	Agrarisch met waarden - Landschap	Agrarisch met waarden - Natuur en landschap	
<i>Zone Structuurvisie</i>	<i>Multifunctioneel gebied</i>	<i>Multifunctioneel gebied met landschapswaarden</i>	<i>EHS-verweving / EHS-verbinding</i>	Gebiedsgebonden
meubelstofferderijen	N/H	N/H	N	Nee
vervaardigen en reparatie sieraden	N/H	N/H	N	Nee
vervaardigen en reparatie muziekinstrumenten	N/H	N/H	N	Nee
spel- en speelgoedfabricage textiel	N/H	N/H	N	Nee
- spinnen en weven van textiel	N/H	N/H	N/H	Nee
- vervaardigen van textielwaren	N/H	N/H	N/H	Nee
- kledingvervaardiging	N/H	N/H	N/H	Nee
reparatiebedrijven gebruiksgoederen	N/H	N/H	N/H	Nee
pottenbakkerij	N/H	N/H	N/H	Nee
natuursteenbewerking beeldhouwerij	N/H	N/H	N/H	Nee
zeefdrukkerij	N/H	N/H	N/H	Nee
grafische bedrijven	N/H	N/H	N/H	Nee
verkoop eigen agrarische producten	N	N/H	N/H	Ja

Bijlage 8 Monumenten Inventarisatie Project

Aaltenseweg 15	Halle
Aaltenseweg 17	Halle
Bielemansdijk 17	Halle
Dwarsdijk 4	Halle
Halle-Heideweg 1	Halle
Halle-Heideweg 37	Halle
Halle-Heideweg 22	Halle
Halle-Heideweg 24	Halle
Heisterboomsdijk 9	Halle
Hobelmansdijk 11	Halle
Oude Maatje 4	Halle
Marssestraat 8	Halle
Meuhoek 1	Halle
Meuhoek 4	Halle
Meuhoek 8	Halle
Meuweg 5	Halle
Molenweg 6	Halle
Halle-Nijmanweg 1	Halle
Pluimersdijk 18	Halle
Spiekermanweg 1	Halle
Varsseveldseweg 1	Halle
Veengoot 1	Halle
Vosweg 1	Halle
Zanddijk 2	Halle
Zieuwentweg 2	Halle
Akkermansstraat 1	Velswijk
Akkermansstraat 12	Velswijk
Banninkstraat 2	Velswijk
Banninkstraat 3	Velswijk
Banninkstraat 11	Velswijk
Banninkstraat 7-7a	Velswijk
Eckhorsterstraat 14	Velswijk
Eckhorsterstraat 16	Velswijk
Enkweg 5	Velswijk
Hoegenstraat 3	Velswijk
Hummeloseweg 76	Velswijk
Hummeloseweg 57	Velswijk

Hummeloseweg 59	Velswijk
Hummeloseweg 63	Velswijk
Hummeloseweg 67	Velswijk
Hummeloseweg 78	Velswijk
Jaaltinkweg 2	Velswijk
Jaaltinkweg 4	Velswijk
Keijenburgseweg 4	Velswijk
Keijenburgseweg 8	Velswijk
Keijenburgseweg 12	Velswijk
Keijenburgseweg 29	Velswijk
Keijenburgseweg 31	Velswijk
Oude Kruisbergseweg 10	Velswijk
Neuzendijk 5	Velswijk
Neuzendijk 6	Velswijk
Schooltinkweg 11	Velswijk
Velswijkweg 1	Velswijk
Velswijkweg 5	Velswijk
Velswijkweg 3	Velswijk
Velswijkweg 2	Velswijk
Velswijkweg 4-4a	Velswijk
Wisselinkweg 6	Velswijk
Wittebrinkweg 3	Velswijk
Berkendijk 1	Zelhem
Boeninksteeg 5	Zelhem
Boeninksteeg 7	Zelhem
Boeyinkweg 3	Zelhem
Brunsveldweg 2	Zelhem
Doetinchemseweg 73	Zelhem
Doetinchemseweg 79	Zelhem
Doetinchemseweg 88	Zelhem
Eeltinkweg 2	Zelhem
Eeltinkweg 8	Zelhem
Enkweg 1	Zelhem
Enkweg 8	Zelhem
Everhardinkweg 1	Zelhem
Halseweg 7	Zelhem
Halseweg 8	Zelhem
Halseweg 35	Zelhem
Halseweg 36	Zelhem

Heidenhoekweg 11	Zelhem
Haitinkweg 4	Zelhem
Haitinkweg 6	Zelhem
Haitinkweg 5	Zelhem
Haitinkweg 13	Zelhem
Heijinkweg 2	Zelhem
Heijinkweg 13	Zelhem
Hobelmansdijk 1	Zelhem
Kruisbergseweg 25	Zelhem
Lageweg 3	Zelhem
Meeneweg 14	Zelhem
Meeneweg 16	Zelhem
Nieuwsteeg 3	Zelhem
Nijmansedijk 8	Zelhem
Pluimersdijk 10	Zelhem
Pluimersdijk 15	Zelhem
Priesterinkdijk 4	Zelhem
Roessinkweg 4	Zelhem
Roessinkweg 5	Zelhem
Roessinkweg 7	Zelhem
Oude Ruurloseweg 1	Zelhem
Ruurloseweg 23-23a	Zelhem
Schovenweg 4	Zelhem
Smidsstraat 30	Zelhem
Stadsedijk 9	Zelhem
Stadsedijk 12	Zelhem
Terborgseweg 15	Zelhem
Varsselsestraat 1	Zelhem
Varsselsestraat 2	Zelhem
Varsselsestraat 3	Zelhem
Vrogteweg 3	Zelhem
Vrogteweg 5	Zelhem
Wiekenweg 3	Zelhem
Wolfersveenweg 1	Zelhem
Wolfersveenweg 3	Zelhem
Wolfersveenweg 6	Zelhem
Wolfersveenweg 2 en 7a	Zelhem

Bijlage 9 Agrarische bedrijven met intensieve veehouderij(tak) in extensiveringsgebied

Afkorting	Betekenis	Adres	Omschrijving	Maximaal toegestane oppervlakte in m²
(iv)	intensieve veehouderij	Boldijk 6	varkens, vleesvee en kippen	816
(iv)	intensieve veehouderij	Halseweg 43a	kippen	1855
(iv)	intensieve veehouderij	Meeneweg 27	varkens	504
(iv)	intensieve veehouderij	Bielemansdijk 5	varkens/ vleesvee	250
(iv)	intensieve veehouderij	Bocholtseweg 2	kippen	2534
(iv)	intensieve veehouderij	Kruisbergseweg 25	varkens	250
(iv)	intensieve veehouderij	Ruurloseweg 49	varkens	325

Bijlage 10 Nieuw aangewezen waardevolle bebouwing

PM

Tijdens looptijd plan in te vullen.

Bijlage 11 Rijksmonumenten

<i>Adres</i>	<i>Omschrijving</i>
Hummeloseweg 76, Zelhem	Wittenbrinkse molen
Heisterboomsdijk nabij nummer 1, Halle	Badhuisje
Wiekenweg 5 Zelhem	Molenromp Coops

Bijlage 12 Gemeentelijke monumenten

Adres	Omschrijving
Aaltenseweg 15 Halle	boerderij
Akkermansstraat 1 Zelhem	boerderij
Berkendijk 1 Zelhem	voormalige boswachterswoning
Enkweg 5 Zelhem	boerderij
Garvelinkweg 6 Zelhem	voormalige zondagsschool
Haitinkweg 8 Zelhem	woning, schuren
Halle-Heideweg 39 Halle	veenhuisje
Halle-Heideweg 1-1a Halle	boerderij
Halseweg 33 Halle	woning
Keijenborgseweg 4 Zelhem	voormalig tolhuis
Korenschoof 6 Zelhem	woning
Korenweg 10 Zelhem	woning
Nieuwsteeg 3 Zelhem	boerderij
Oude Ruurloseweg 1 Zelhem	voormalig jachthuis/boerderij
Petersdijk 2 Zelhem	woning
Velswijkweg 5 Zelhem	boerderij

Bijlage 13 Agrarische bedrijven met bestaande nevenfuncties

Afkorting	Betekenis	Adres	Omschrijving	Maximaal toegestane oppervlakte in m²
(sa-3)	specifieke vorm van agrarisch - 3	Keijenborgseweg 31	aangepast wonen, wijnboerderij	
(zbo)	zorgboerderij	Bielemansdijk 11-11a	zorgboerderij met boerderijwinkel	
(sa-4)	specifieke vorm van agrarisch - 4	Brunsveldweg 9	minicamping	
(zbo)	zorgboerderij	Bultenszijweg 5	zorgboerderij, boerderijwinkel	
(sa-4)	specifieke vorm van agrarisch - 4	Everhardinkweg 3a	minicamping	
(rw)	recreatiewoning	Haitinkweg 4-6	2 recreatie-woningen	
(sa-5)	specifieke vorm van agrarisch - 5	Halseweg 61-63	2 recreatie-appartementen	
(al)	agrarisches loonbedrijf	Jaaltinkweg 4	agrarisches loonbedrijf	880
(sa-4)	specifieke vorm van agrarisch - 4	Jolinkdijk 6	minicamping	
(sa-4)	specifieke vorm van agrarisch - 4	Nicolaasweg 7	pensionaccommodatie en minicamping	inhoud max. 500 m ³
(al)	agrarisches loonbedrijf	Petersdijk 7-7a	agrarisches loonbedrijf	540
(sa-4)	specifieke vorm van agrarisch - 4	Wittebrinkweg 3a	minicamping	
(t)	tuin	Haitinkweg 8	heem- en siertuin bij Wonen	
(sa-4)	specifieke vorm van wonen - 4	Meeneweg 29	minicamping bij Wonen	

Bijlage 14 Horeca

<i>Afkorting</i>	<i>Betekenis</i>	<i>Adres</i>	<i>Aard van de horeca-activiteiten</i>	<i>Aantal bedrijfswoningen</i>	<i>Bestaande bebouwde oppervlakte in m²</i>	<i>Uitbreiding</i>
(sh-1)	specifieke vorm van horeca - 1	Keijenborgseweg 27	café, minicamping, postduivenvereniging en schietvereniging	0		
(sh-2)	specifieke vorm van horeca - 2	Doetinchemseweg 78	café	1		
(sh-3)	specifieke vorm van horeca - 3	Halle-Nijmanweg 13	café, feestzaal, kiosk en speelterrein	1	kiosk 50, 1180 in totaal	
(sh-2)	specifieke vorm van horeca - 2	Keijenborgseweg 1	café	1	480	
(sh-4)	specifieke vorm van horeca - 4	Varsselsestraat 11	restaurant	1		
(sh-4)	specifieke vorm van horeca - 4	Ruurloseweg 38	restaurant	1		
(sh-2)	specifieke vorm van horeca - 2	Ruurloseweg 42	café, feestzaal, speeltuin	0		

Bijlage 15 Nevenactiviteiten bij Wonen

Afkorting	Betekenis	Adres	Aard van de nevenactiviteit	Maximaal toegestane gebruiksoppervlakte in m²
(sw-1)	specifieke vorm van wonen - 1	Terborgseweg 9	schildersbedrijf	150
(sw-2)	specifieke vorm van wonen - 2	Aaltenseweg 21	galerie	bestaande omvang
(sw-3)	specifieke vorm van wonen - 3	Boeninksteeg 8	recreatieappartement	
(sw-4)	specifieke vorm van wonen - 4	Michelstraat 10	minicamping	
(sw-5)	specifieke vorm van wonen - 5	Michelstraat 30-32	5 recreatieappartementen	
(sw-4)	specifieke vorm van wonen - 4	Schooltinkweg 2-2a	minicamping	
(sw-6)	specifieke vorm van wonen - 6	Pluimersdijk 37	meubelstoffen- en meubelrestauratiebedrijf	
(sw-4)	specifieke vorm van wonen - 4	Aaltenseweg 12	minicamping	
(dh)	detailhandel	Doetinchemseweg 80	kiosk	54
(t)	tuin	Haitinkweg 8	heem- en siertuin	
(sw-4)	specifieke vorm van wonen - 4	Meeneweg 29	minicamping	
(sw-7)	specifieke vorm van wonen - 7	Petersdijk 3	pension	

Bijlage 16 Cultuur en ontspanning

Afkorting	Betekenis	Adres	Aard van de activiteit	Maximaal toegestane gebruiks-oppervlakte	Bedrijfs-woning
(sco-1)	specifieke vorm van cultuur en ontspanning - 1	Meeneweg 4	cultureel centrum en volkstuinen	241	0

GEMEENTE BRONCKHORST

Bestemmingsplan Buitengebied Zelhem

Analoge verbeelding (kaart)