

Hoog Antink Grevinkweg

Deze standaard is gebaseerd op de Bro (21 april 2008), en de SVBP2008 1.1 (24 december 2008).

Dit voorbeeld is door Dezta aangepast aan de uitgangspunten van de Standaard voor Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008.

9 maart 2009

Toelichting

De toelichting dient een duidelijk beeld van het en van de daaraan ten grondslag liggende gedachten te geven. Met name een goede afstemming tussen de toelichting en de beide juridische onderdelen van het is van groot belang. De plantoelichting geeft een toelichting op het , maar maakt geen deel uit van het .

De plantoelichting bevat achtereenvolgens de volgende hoofdstukken:

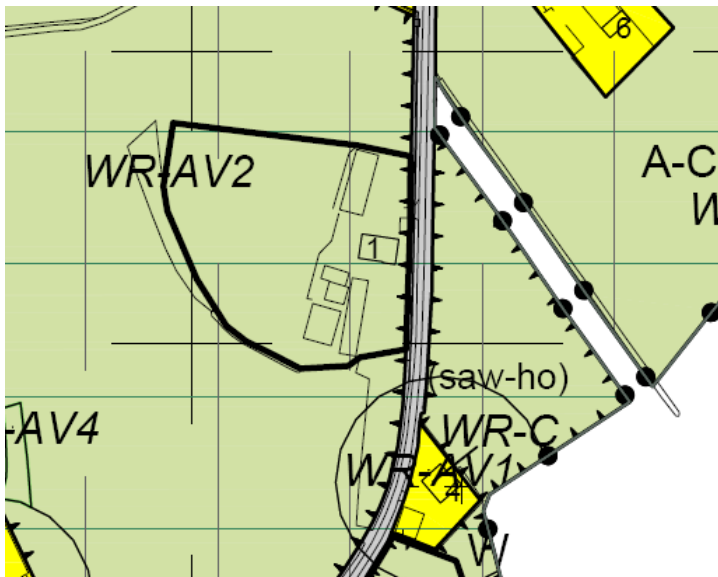
Hoofdstuk 1 Inleiding

De heer W. Hoog-Antink is de eigenaar van het voormalige agrarische bedrijfscomplex (in de vorm van een varkenshouderij) aan de Grevinkweg 1 te Winterswijk-Meddo. De aanvrager is voornemens de agrarische bedrijfsvoering op dit perceel definitief te staken. Namens de heer W. Hoog-Antink is bij brief van 14 november 2007 het verzoek ingediend om op de locatie van de voormalige varkenshouderij een vervangende wooneenheid te realiseren. Meer specifiek is het verzoek er op gericht een twee-onder-één-kap woning te realiseren. In het geval dat het college van B&W medewerking verleent, zal de bestaande milieuvergunning (voor de exploitatie van de varkenshouderij) worden ingetrokken en zal tevens worden verzocht de agrarische bestemming van het perceel Grevinkweg 1 om te zetten in een woonbestemming. De overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en er zullen slechts hobbymatig nog enkele dieren worden gehouden voor het begrazen van de omliggende weilanden. Inmiddels biedt het bestemmingsplan Intergrale herziening bestemmingsplan buitengebied, middels een vrijstellingsprocedure ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, mogelijkheden tot een functiewijziging naar woondoeleinden. Hierbij is sloop en vervangende nieuwbouw, mits voldaan wordt aan de voorwaarden, toegestaan voor een woonfunctie. Het toestaan van nieuwbouw is een van de manieren om nieuwe woningen in het buitengebied te realiseren en invulling te geven aan de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied.

a. Ligging gebied

Het perceel ligt in het agrarisch buitengebied van de buurtschap Meddo in de gemeente Winterswijk. De omgeving van het bedrijf kan worden getypeerd als 'agrarisch buitengebied' met daarnaast in de directe omgeving een enkele burgerwoning van derden en in de verdere omgeving de bebouwde kom van Meddo alsmede de voetbalvereniging Meddo.





Doelstelling plan

Het doel van onderhavig plan is functieverandering van agrarisch naar wonen. Op het perceel zal alle overtollige agrarische bedrijfsbebouwing worden gesloopt. In totaal bedraagt de te slopen oppervlakte circa 681 m². In ruil voor deze sloopbijdrage is de initiatiefnemer voornemens een wooneenheid (twee woningen onder één kap) te realiseren met een bijbehorend bijgebouw.

b. Vigerend plan

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Integrale herziening Winterswijk. Dit plan is vastgesteld door de raad van Winterswijk op 27 januari 2011 met nummer I-13. Dit plan is actualisatie van de voorheen geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied van Winterswijk-Oost en Winterswijk-West en betreft een implementatie van het gemeentelijke ruimtelijke beleid, waaronder het beleid functies zoeken plaatsen zoeken functie in Winterswijk.

Het plan/ verzoek van de aanvrager past niet binnen de geldende agrarische bestemming op grond van het bestemmingsplan Integrale herziening buitengebied. In het kader van het in de planregels vertaalde hergebruikbeleid is er de mogelijkheid om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening alsnog medewerking te kunnen verlenen aan het plan van de heer Hoog-Antink.

Hoofdstuk 2 Beleidskader

Rijksbeleid

De Nota Ruimte is in februari 2006 in werking getreden. In de Nota is de rijkvisie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland omschreven. De Nota is gericht op de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. In de nota worden de hoofdlijnen van het beleid aangegeven waarbij het kabinet kiest voor

'decentraal wat kan, en centraal wat moet'.

Doelen

De vier algemene doelen in de Nota Ruimte zijn:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland
- Bevordering van krachtige steden en vitaal platteland
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden
- Borging van de veiligheid

Bovendien streeft het rijk in de Nota Ruimte naar een basiskwaliteit voor steden en dorpen en de bereikbaarheid daarvan. Hierbij beperkt het rijk zich, uitgaande van een algemene bundelingsstrategie tot het aangeven van kaders en normen op het gebied van veiligheid, bereikbaarheid, milieu, verstedelijking, groen en water. Bij de uitvoering hebben provincies en gemeenten meer vrijheid gekregen om op basis van eigen beleid ruimte in te richten. Dit plan past binnen de kaders die de Nota Ruimte stelt.

Provinciaal beleid

Streekplan Gelderland 2005

Het juridisch bindende document voor provinciaal beleid is het op 29 juni 2005 vastgestelde Streekplan Gelderland 2005 (thans structuurvisie in de zin van de Wet ruimtelijke ordening). Deze structuurvisie kaders om hergebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied vorm te geven. Tevens biedt de provincie de regio's in deze structuurvisie de mogelijkheid dit beleid op regionaal niveau nader uit te werken, waarbij van het streekplanbeleid kan worden afgeweken, mits beargumenteerd en gedragen door de samenwerkende gemeenten in de regio.

Voor functieveranderingen waarbij nieuwe wooneenheden worden gecreëerd of nieuwe bedrijfsactiviteiten worden opgezet gelden volgens de structuurvisie de volgende algemene randvoorwaarden:

1. Functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande, legale vrijgekomen (en ook vrijkomende) gebouwen die gelegen zijn in het buitengebied.
2. De functieverandering van gebouwen wordt geëffectueerd door bestemmingswijziging van het gehele voormalige perceel en verkleining van het bouwvlak.
3. Met functieverandering van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd.
4. Functieverandering van vrijgekomen gebouwen mag niet leiden tot knelpunten in de verkeersafwikkeling; mocht dit zich voordoen dan is het veroorzakersbeginsel van toepassing.
5. Met beeldkwaliteitsplannen wordt door de gemeenten de verschijningsvorm van de functieveranderingen afgestemd op de omgeving.
6. Overtollige bebouwing wordt gesloopt met uitzondering van monumentale en karakteristieke gebouwen.
7. Voor glastuinbouwbedrijven geldt het beleid voor functieverandering alleen buiten de

concentratiegebieden in de Bommelerwaard en Huissen-Bemmel en begrensde clusters. Bovendien geldt voor deze sector het aanvullende uitgangspunt dat op elk vrijgekomen perceel alle glasopstanden worden gesloopt. Bij de beëindiging of verplaatsing van glastuinbouwbedrijven mag 100% van de bedrijfsgebouwen van functie veranderen naar wonen of werken onder de algemene randvoorwaarden die daarvoor gelden. Onder bedrijfsgebouwen verstaan wij bij glastuinbouwbedrijven die gebouwen die niet voor de primaire teelt bedoeld zijn, maar ondersteunend daaraan (zoals opslag- en sorteerruimtes, koelcellen, ketelhuizen e.d.)

8. In het groenblauwe raamwerk en in de extensiveringsgebieden (zoals vastgesteld in de Reconstructieplannen) kan het verplaatsen van (intensieve) veehouderijbedrijven van provinciaal belang zijn; bijvoorbeeld als een dergelijke verplaatsing bijdraagt aan het realiseren van in provinciale plannen vastgelegde gebiedsdoelen (o.a. bescherming of verbetering kwetsbare natuur, of verbetering kwaliteit waardevolle landschappen). Om dergelijke verplaatsingen mogelijk te maken kan worden afgeweken van de algemene randvoorwaarden zoals in de paragrafen 2.3.4. en 2.3.5. aangegeven.

Dit initiatief ligt ingevolge de structuurvisie in het gebiedstype 'multifunctioneel gebied' met de aanduiding 'waardevol landschap' (zie onderstaande kaartbeelden). De Structuurvisie stelt dat voor dit gebied de prioriteit ligt bij zorgvuldige inbedding van lokale en regionale kwaliteiten op het vlak van beleving, aardkunde en cultureel erfgoed. Hierbij wordt gestreefd naar vitaliteit, leefbaarheid en het terugbrengen van kwaliteit. De Structuurvisie staat functieverandering naar wonen in dit gebiedstype niet in de weg.

Functieverandering naar wonen

Wonen is een geschikte vorm van (her)gebruik van vrijgekomen gebouwen in het buitengebied. Mede in het kader van het provinciale woonbeleid verlangt de provincie dat gemeenten de regionale behoefte aan landelijk wonen in het buitengebied in beginsel in vrijgekomen gebouwen in het buitengebied accommoderen.

Het hergebruik/ functieveranderingsbeleid voor wonen kent 4 scenario's voor het realiseren van nieuwe woningen in het buitengebied:

Boerderijsplitsing: dit is ook in veel bestemmingsplannen mogelijk;

Hergebruik van bestaande gebouwen;

Hergebruik van bestaande gebouwen in combinatie met sloop en nieuwbouw;

Volledige sloop van alle gebouwen (exclusief de bestaande bedrijfswoning) en nieuwbouw.

Bij functieverandering kan hergebruik van de aanwezige gebouwen met meerdere wooneenheden plaatsvinden. De wooneenheden komen zoveel mogelijk in één gebouw, en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan. Met de meerdere wooneenheden per gebouw kan gedifferentieerd worden voorzien in de regionaal aanwezige kwalitatieve woonbehoefte. Er wordt uitgegaan van een reductie van tenminste 50% van de bebouwing (alle opstallen, exclusief de bedrijfswoning) per bestemmingswijziging. Het resterend oppervlak aan gebouwen kan worden hergebruikt voor wonen. De gebouwen die niet voor wonen en bijgebouw worden hergebruikt, dienen te worden gesloopt. Als hergebruik van de aanwezige gebouwen voor wonen niet mogelijk is, kan na sloop van alle bedrijfsgebouwen vervangende nieuwbouw plaatsvinden in de vorm van meerdere wooneenheden in één gebouw, met een omvang van maximaal 50% van de gesloopte bebouwing.

Voor functieverandering naar wonen gelden de algemene voorwaarden van paragraaf 2.3.3. Alleen ingeval van de uitvoering van de 'ruimte voor ruimte'-regeling op basis van het Pact van Brakkestein kan er bij complete bedrijfsbeëindiging sprake zijn van een vervangende woning voor reeds gesloopte of te slopen bedrijfsgebouwen, zonder verdere toepassing van verevening.

Functieverandering van vrijgekomen gebouwen naar wonen door middel van bestemmingswijziging van het perceel naar een kleiner perceel 'wonen' zal door toepassing van verevening per saldo een positieve bijdrage aan de omgevingskwaliteit leveren. De wezenlijke kenmerken en waarden van de omgeving worden met functieverandering naar wonen niet aangetast. Derhalve is functieverandering naar wonen ook toepasbaar in het groenblauwe raamwerk.

De Ruimtelijke Verordening Gelderland, vastgesteld door Provinciale Staten op 15 december 2010, laat nieuwe bebouwing ten behoeve van wonen toe, indien er sprake is van een functieverandering van een niet-agrarische functie bij vervanging van bestaande bebouwing, waarbij er sprake is van een substantiële vermindering van het bebouwde oppervlak en er sprake is van landschappelijke inpassing.

Dit plan past binnen de kaders van het provinciaal beleid omdat sloop en nieuwbouw een van de mogelijkheden is waardoor er nieuwe woningen in het buitengebied gerealiseerd kunnen worden. Ook wordt hiermee voorzien in de regionale behoefte aan wonen in het landelijk gebied. Door het beëindigen van het agrarisch bedrijf en het slopen van de overtollige bedrijfsgebouwen ontstaat een verbetering voor de omgeving en wordt de verstening in het buitengebied verminderd. In dit kader wordt dan ook een positieve bijdrage geleverd aan de " leefbaarheid, vitaliteit en ruimtelijke kwaliteit " van het buitengebied van Meddo en de gemeente Winterswijk.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Winterswijk krijgt veel verzoeken van bewoners in het buitengebied om een bijgebouw op het perceel te hergebruiken naar een woning. Het betreft veelal de volgende initiatieven:

- karakteristieke schoppe of bijgebouw
- niet-karakteristieke schuren op het perceel
- schuren, verspreid in het buitengebied (niet gelegen op een woon- of agrarisch perceel)
- woningsplitsing (nieuwe splitsing ofwel legalisering illegale splitsing)
- sloop en vervangende nieuwbouw van (voormalig) agrarische bedrijfspanden
- overige initiatieven als voormalige diepvrieshuisjes, recreatiewoningen en spiekers.

Hergebruik blijkt niet altijd mogelijk. Bij elk verzoek is het lastig om in te schatten in hoeverre functieverandering naar wonen mogelijk is daar het maatwerk blijft. Toch zijn er een aantal concrete beleidsregels (en uitgangspunten) te formuleren. Hiernavolgend is een omschrijving gegeven van de verschillende beleidsstukken, die als basis dienen voor de gemeentelijke uitwerking.

Visie buitengebied

De Visie Buitengebied geeft aan dat wonen in het buitengebied wordt gezien als één van de economische dragers van het buitengebied. Hierbij zoekt de gemeente met name naar het inpassen van nieuwe woningen in bestaande gebouwen. Er wordt zeer zorgvuldig omgegaan met nieuwbouw in het buitengebied; daarom moet woningsplitsing ook mogelijk zijn voor agrarische bedrijven. Hergebruik is nodig, omdat hiermee efficiënt gebruik van bestaande gebouwen plaatsvindt en verstening van het landschap wordt voorkomen. Door hergebruik zijn er ook meer mogelijkheden om het beheer en onderhoud van karakteristieke panden te financieren. Hierbij is van belang dat wonen in het buitengebied bereikbaar is voor alle inkomensgroepen. Voor veel gebouwen geldt dat de huidige vorm gewaardeerd wordt als belangrijk onderdeel van het cultuurlandschap. Om dat te behouden moet de functie van een gebouw volgend zijn aan de vorm en de ligging van het gebouw. Wonen is dan niet altijd de beste 'hergebruikoptie'. De eisen die bewoners stellen aan hun woning maar ook wettelijke eisen waaraan voldaan moet worden kunnen tot gevolg hebben dat het gebouw niet kan worden hergebruikt omdat het teveel aantast. Bij grootschalige agrarische of niet-agrarische bedrijfsbebouwing die het landschap

ontsieren, is sanering soms wenselijk. Vervangende nieuwbouw door woningen kan hierbij een oplossing zijn.

“Functies zoeken plaatsen zoeken functies”

In de beleidsnota 'Functies zoeken plaatsen zoeken functies' staat het hergebruikbeleid voor de Regio Achterhoek beschreven. Deze nota is opgesteld door de acht gemeenten binnen de Regio Achterhoek en is in de plaats gekomen van bovenstaande streekplantekst over hergebruik. De regio is wel van oordeel dat in bijzondere gevallen ook 100% hergebruik mogelijk moet zijn (naast verplichte sloop zijn ook andere vormen van verevening inzetbaar). Daarbij moet de locatie bij uitstek geschikt zijn voor de bouw van een groter aantal wooneenheden voor starters en senioren. Ook kan van de 50% -reductie gemotiveerd worden afgeweken, indien het initiatief leidt tot een substantiële verbetering van de ruimtelijke-, milieu-, of sociale kwaliteit. Wel hanteren de gezamenlijke gemeenten de 50% oppervlaktereductie als uitgangspunt, maar hier kan gemotiveerd van worden afgeweken. Het gestelde van de provincie dat bij 'sloop en vervangende nieuwbouw' meerdere wooneenheden in één gebouw moeten verrijzen (en hoogstens in twee gebouwen die bij elkaar staan), blijft wel van overeenkomstige toepassing.

“Functies zoeken plaatsen zoeken functies in Winterswijk”

De gemeente Winterswijk heeft een lokale vertaling gemaakt van het regionale beleid. Deze vertaling is verwoord in de nota “functies zoeken plaatsen zoeken functies in Winterswijk”. Deze gemeentelijke nota stelt de volgende voorwaarden voor functieveranderingprojecten:

In alle gevallen wordt een vorm van verevening gevraagd. Het LOP geeft hiervoor de criteria;

Altijd vindt landschappelijke inpassing plaats;

Elke afzonderlijke wooneenheid dient minimaal 400 m³ en maximaal 750 m³ te bedragen;

Functieverandering naar wonen is slechts in karakteristieke gebouwen toegestaan. Alle overtollige, niet karakteristieke bebouwing wordt gesloopt;

Bij sloop en nieuwbouw dienen alle niet karakteristieke bebouwing gesloopt te worden met een minimum oppervlakte van 500 m² en 50% van de gesloopte oppervlakte mag teruggebouwd worden;

In de afweging om hergebruik toe te staan, worden de diverse beleidsterreinen meegewogen. De afweging of bepaalde kernkwaliteiten van het landschap worden geschaad, neemt hierbij een zeer prominente rol in.

Voor hergebruik naar wonen geldt dat dit in elk gebiedstype zoals omschreven in het Streekplan te realiseren is. Binnen 'wonen' zijn drie scenario's uitgedacht; alle initiatieven voor functieverandering naar wonen passen binnen een van deze scenario's:

boerderij- of woningsplitsing;

hergebruik van bestaande gebouwen;

volledige sloop (exclusief de bestaande bedrijfswoning) van alle gebouwen en nieuwbouw.

Bij alle vormen van functieverandering naar wonen gelden in ieder geval de volgende algemene uitgangspunten:

Sloop van alle overtollige bebouwing (alles meer dan het toegestane aantal m² aan bijgebouwen per wooneenheid; karakteristieke panden mogen niet gesloopt worden);

Een vorm van verevening. Sloop is ook een vorm van verevening;

Nadat hergebruik of functiewaardering heeft plaatsgevonden, is verdere uitbreiding van de bebouwing niet meer mogelijk.

Naast deze algemene uitgangspunten gelden per scenario aanvullende voorwaarden. Voor volledige sloop (exclusief de bestaande bedrijfswoning) van alle gebouwen en nieuwbouw geldt het volgende;

Indien hergebruik van bijgebouwen niet wenselijk is vanwege slechte beeldkwaliteit van de gebouwen, of fysiek niet mogelijk is vanwege de maatvoering en/of materiaalgebruik, wordt vervangende nieuwbouw toegestaan voor een woonfunctie. Voorwaarde is dat alle aanwezige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, exclusief de voormalige (bedrijfs)woning plus bijbehorend bijgebouw. Het aantal m² aan sloop moet minimaal 500m² bedragen. Kassen dienen gesloopt te worden (tenzij deze een aantoonbare cultuurhistorische waarde hebben), maar worden niet meegerekend in het aantal te slopen m² aan bedrijfsgebouwen. Het laatste geldt ook voor mestplaten, mestzakken en kuilvoerplaten.

Om de ruimtelijke eenheid te bewaren, moet het nieuwe woongebouw in principe op het bouwperceel (en liefst op dezelfde plek) worden teruggebouwd. Indien aangetoond wordt dat er een ruimtelijk betere locatie voorhanden is, kan er een uitzondering worden gemaakt maar er wordt altijd gestreefd naar een compact bebouwingsensemble.

Uitgangspunt is dat 50% van de gesloopte oppervlakte teruggebouwd mag worden. Dit is inclusief bijgebouwen. Elke afzonderlijke wooneenheid moet minimaal 400m³ en mag maximaal 750m³ bedragen. Aan bijgebouwen is maximaal 150m² aan wonen toegestaan per wooneenheid.

Hoofdstuk 3 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording

In het geldende bestemmingsplan Integrale herziening buitengebied is een wijzigingsmogelijkheid opgenomen in verband met een omschakeling van een agrarisch bedrijf naar meerdere woningen. Een en ander is als volgt in het geldende bestemmingsplan in de wijzigingsbevoegdheid opgenomen:

- 1 sanering plaatsvindt van alle aanwezige (bedrijfs-)gebouwen, met een minimum oppervlak van 500 m², en alle kassen plaatsvindt, met uitzondering van monumentale of karakteristieke bebouwing met dien verstande dat sloop van de bedrijfswoning niet noodzakelijk is;
- 2 de nieuwbouw maximaal één gebouw ten behoeve van maximaal twee wooneenheden, met bijbehorende bijgebouwen, omvat, met een totale oppervlakte van maximaal 50% van de oorspronkelijke oppervlakte aan gesloopte (bedrijfs-)gebouwen, niet zijnde kassen met dien verstande dat:
 - a het totale aantal woningen (inclusief de voormalige eventuele gesplitste bedrijfswoning) op de locatie niet meer mag bedragen dan drie;
 - b de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen maximaal 150 m² per wooneenheid bedraagt;
- 3 de inhoud van elke afzonderlijke woning minimaal 400 m³ bedraagt en maximaal 750 m³;

Als het plan van de heer Hoog-Antink wordt getoetst aan de regels van het geldende bestemmingsplan Integrale herziening buitengebied dan leidt dit tot de volgende resultaten:

1. Gezien de slechte beeldkwaliteit van de (bij)gebouwen op het perceel Grevinkweg 1 is hergebruik van de (bij)gebouwen niet wenselijk. De (bij)gebouwen zijn niet geschikt om als woonruimte te functioneren en derhalve behoort sloop en nieuwbouw tot de mogelijkheden.
2. Alle aanwezige (agrarische) bedrijfsgebouwen worden gesloopt. Er worden drie stallen gesloopt. Stal A heeft een omvang van 296 m² stal B heeft een omvang van 130 m², stal C heeft een omvang van 255 m². De betreffende overtollige en te slopen bedrijfsgebouwen (exclusief bedrijfswoning en bijbehorende bijgebouw) hebben aldus een totale omvang van 681 m². Daarnaast wordt ook de mestkelder/mestplaat (van 13,4 x 16,9 meter) verwijderd. Aan de voorwaarde dat het aantal m² aan sloop minimaal 500m² moet bedragen, wordt dus ruimschoots voldaan.
3. De huidige bedrijfswoning (inclusief deel en een bijgebouw) zal in gebruik worden genomen voor woondoeleinden. Daarnaast blijft ook de werkplaats, gelegen direct aan de Grevinkweg in tact ten behoeve van deze woonbestemming.
4. De betreffende wooneenheid (twee woningen onder één kap) wordt gerealiseerd binnen het nu geldende agrarische bouwperceel. De nieuw te bouwen wooneenheid dient zoveel mogelijk op het bestaande erf ingepast te worden. Dat betekent dat er op het erf zo min mogelijk met groenafscheidings naar de nieuwe functie toe wordt gewerkt, maar juist een integratie op het erf wordt nagestreefd zowel qua inrichting als bebouwing.
5. Per wooneenheid zal maximaal 170 m² aan bebouwing worden gerealiseerd ten behoeve van een woning inclusief bijgebouw. Er zal dus ongeveer 340 m² aan bebouwing ten behoeve van de twee nieuwe wooneenheden worden gerealiseerd. Aan de voorwaarden dat 50% van de gesloopte oppervlakte terug bebouwd mag worden (inclusief bijgebouwen) en dat de eenheden die na sloop ontstaan minimaal 400m³ groot moeten zijn wordt dus eveneens voldaan.

6. Het plan van de aanvrager leidt tot het toepassen van een combinatie van verschillende vormen van verevening. Ten eerste zullen de overtollige gebouwen gesloopt worden. Sloopt draagt bij aan de 'ontstening' en het versterken van het groene karakter van het buitengebied. Dit betekent dat gebouwen die niet bijdragen aan de beeldkwaliteit verdwijnen en de hoeveelheid verhard oppervlak afneemt. Daarnaast zorgt verkleining van het bouwoppervlak door uitvoering van het plan van de aanvrager (net als sloop) voor ontstening van het buitengebied. Ten slotte wordt ook rekening gehouden te worden met landschappelijke inpassing in verband met de erfinrichting. De nieuw te bouwen twee-onder- één-kap woning dient goed te passen bij het oudhoevige landschap. De afspraken met de aanvrager worden juridisch vastgelegd middels het sluiten van een overeenkomst.

Op basis van de bovenstaande antwoorden kan de conclusie worden getrokken dat het plan past in het regionale beleid alsmede de vertaling van dit beleid in bestemmingsplan herziening buitengebied, vastgesteld door de raad op 27 januari 2011. Dit betekent dat het college van burgemeester en wethouders gebruik kunnen maken van een wijzigingsbevoegdheid op dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Milieu-aspecten

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu-aspecten aan de orde gesteld. Hierbij dienen aan de orde te komen het milieu, bedrijvigheid, bodem.

Een verzoek is ingediend om medewerking te verlenen voor een functiewijziging van het agrarische bedrijf aan de Grevinkweg 1 te Winterswijk-Meddo. De wens is om een nieuwe twee-onder-één-kap woning te realiseren op de locatie van het huidige agrarische bedrijf. In dit kader wordt vervolgens de milieuvergunning ingetrokken en zal tevens het perceel omgezet moeten worden van agrarisch naar wonen. Binnen het perceel zullen vervolgens de bedrijfsactiviteiten worden gestaakt, zullen de overtollige bedrijfsgebouwen worden gesloopt en zullen mogelijk slechts hobbymatig nog enkele dieren worden gehouden.

Algemeen

Voor het bedrijf gelegen aan de Grevinkweg 1 is op 18 december 2001 een revisievergunning verleend voor het houden van:

- 150 schapen;
- 10 zoogkoeien;
- 4 paarden;
- 20 kippen.

Inventarisatie van bedrijven die een belemmering kunnen ondervinden van de twee-onder-één-kap woning:

Nr.	Naam en Adres	Soort bedrijf	Vergunning/melding	Datum besluit/melding
1	J.W. Knuivers, Grevinkweg 2	akkerbouw	Besluit landbouw (voorheen Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer)	24 januari 2002
2	Elsinghorst, Grevinkweg 5	agrarisch	Oprichtingsvergunning	26 april 1983
3	G.C. ten Dolle, Gelderesweg 86	agrarisch	Oprichtingsvergunning	6 augustus 1991
4	Sportclub Meddo, Eibergseweg 1	horeca en sport	Activiteitenbesluit (voorheen Besluit horeca- sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer)	22 augustus 1994
5	Ten Hagen-Wassink, Beitelweg 3	loonbedrijf	revisievergunning	11 september 1995
6	Gebroeders ten Hagen, Beitelweg 9	agrarisch	revisievergunning Besluit mestbassins milieubeheer	25 januari 1994 14 december 1992
7	Mts. Schilderinck, Beitelweg 11	agrarisch	revisievergunning	25 april 2008

Wet milieubeheer

Voor de bedrijven die hierboven zijn genoemd moet worden beoordeeld of deze een belemmering ondervinden van de realisatie van de nieuwe twee-onder-één-kap woning op het perceel Grevinkweg 1.

Wet geurhinder en veehouderijen (Wvg)

Elsinghorst Grevinkweg 5

wijzigingsplan Hoog Antink Grevinkweg

Voor het agrarisch bedrijf Elsinghorst gelegen aan de Grevinkweg 5 is een vergunning verleend voor het houden van:

- 19 stuks melk en kalfkoeien;
- 140 vleesvarkens.

Voor de melk-, kalfkoeien en het vrouwelijk jongvee is op grond van artikel 4 lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij bepaald dat de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- binnen de bebouwde kom ten minste 100 meter;
- buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter.

Uit het bovenstaande blijkt dat een afstand van 50 meter moet worden gehanteerd. De twee-onder-één-kap woning valt niet binnen deze afstand van 50 meter en vormt derhalve geen belemmering.

Voor vleesvarkens geldt artikel 3 lid 1 onder b van de Wet geurhinder en veehouderij. Hierin staat dat de geurbelasting op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom buiten een concentratiegebied maximaal 14 odour units per m³ lucht mag zijn.

Om de geurbelasting op een gevoelig object te bepalen moet een berekening worden uitgevoerd in Vstacks vergunningen. Deze berekening is globaal uitgevoerd (zie bijgevoegde bijlage 1). Uit de berekening blijkt dat geen overbelaste geurbelasting aanwezig is. Dit betekent dat geen belemmeringen aanwezig is voor de realisatie van de twee-onder-één-kap woning.

Ten Dolle, Geldereschweg 86

Voor het agrarisch bedrijf Ten Dolle gelegen aan de Geldereschweg 86 is een vergunning verleend voor het houden van:

- 15 stuks vrouwelijk jongvee;
- 1 paard (volwassen);
- 10 legkippen;
- 30 vleesvarkens.

Voor het vrouwelijk jongvee is op grond van artikel 4 lid 1 van de Wet geurhinder en veehouderij bepaald dat de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt:

- binnen de bebouwde kom ten minste 100 meter;
- buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter.

Uit het bovenstaande blijkt dat een afstand van 50 meter moet worden gehanteerd. De twee-onder-één-kap woning valt niet binnen deze afstand van 50 meter en vormt derhalve geen belemmering.

Voor vleesvarkens en legkippen geldt artikel 3 lid 1 onder b van de Wet geurhinder en veehouderij. Hierin staat dat de geurbelasting op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom buiten een concentratiegebied maximaal 14 odour units per m³ lucht mag zijn.

Om de geurbelasting op een gevoelig object te bepalen moet een berekening worden uitgevoerd in Vstacks vergunningen. Deze berekening is globaal uitgevoerd (zie bijgevoegde bijlage 2). Uit de berekening blijkt dat geen overbelaste geurbelasting aanwezig is. Dit betekent dat geen belemmeringen aanwezig is voor de realisatie van de twee-onder-één-kap woning.

Gebroeders Ten Hagen, Beitelweg 9

Voor het agrarisch bedrijf Ten Hagen gelegen aan de Beitelweg 9 is een vergunning verleend voor het houden van:

429 vleesvarkens.

Voor vleesvarkens geldt artikel 3 lid 1 onder b van de Wet geurhinder en veehouderij. Hierin staat dat de geurbelasting op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom buiten een concentratiegebied maximaal 14 odour units per m³ lucht mag zijn.

Om de geurbelasting op een gevoelig object te bepalen moet een berekening worden uitgevoerd in Vstacks vergunningen. Deze berekening is globaal uitgevoerd (zie bijgevoegde bijlage 3). Uit de berekening blijkt dat geen overbelaste geurbelasting aanwezig is. Dit betekent dat geen belemmeringen aanwezig is voor de realisatie van de twee-onder-één-kap woning.

Mts. Schilderincx, Beitelweg 11

Voor het agrarisch bedrijf Schilderincx gelegen aan de Beitelweg 11 is een vergunning verleend voor het houden van:

6080 vleesvarkens

Voor vleesvarkens geldt artikel 3 lid 1 onder b van de Wet geurhinder en veehouderij. Hierin staat dat de geurbelasting op een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom buiten een concentratiegebied maximaal 14 odour units per m³ lucht mag zijn.

Om de geurbelasting op een gevoelig object te bepalen moet een berekening worden uitgevoerd in Vstacks vergunningen. Deze berekening is globaal uitgevoerd (zie bijgevoegde bijlage 4). Uit de berekening blijkt dat geen overbelaste geurbelasting aanwezig is. Dit betekent dat geen belemmeringen aanwezig is voor de realisatie van de twee-onder-één-kap woning.

Besluit Landbouw

J.W. Knuivers, Grevinkweg 2

Voor het bedrijf J.W. Knuivers gelegen aan de Grevinkweg 2 hebben wij een melding op grond van het Besluit landbouw (voorheen het Besluit akkerbouwbedrijven milieubeheer) geaccepteerd. In het Besluit zijn afstandsnormen genoemd. Binnen de genoemde afstanden mogen, gemeten vanaf de schuur/stal, geen gevoelige objecten liggen anders ontstaat er een vergunningsplicht voor het bedrijf. De volgende afstanden dienen te worden aangehouden:

Artikel 4 lid 5

Dit besluit is niet van toepassing op een inrichting waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden en die is opgericht na het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit en:

a. die is gelegen op een afstand van minder dan 50 meter van een object categorie I1

of II2

, of

b. die is gelegen op een afstand van minder dan 25 meter van een object categorie III3

, IV4

of V5

Artikel 4 lid 6

In afwijking van het vijfde lid is dit besluit van toepassing op een inrichting waarin geen landbouwhuisdieren worden gehouden, die is gelegen op een afstand van minder dan 50 meter van een object categorie I of II, of op een afstand van minder dan 25 meter van een object categorie III, IV of V, die is opgericht voor het tijdstip van inwerkingtreding van dit besluit en waarvan de afstand die moet worden aangehouden op grond van een vergunning als bedoeld in artikel 8.1 van de Wet milieubeheer of op grond van het Besluit melkrundveehouderijen milieubeheer of het Besluit akkerbouw-bedrijven milieubeheer of het Besluit bedekte teelt milieubeheer tot het dichtstbijzijnde object categorie I, II, III, IV of V, niet is afgenomen.

Artikel 4 lid 7

De afstanden bedoeld in het vijfde en zesde lid, worden gemeten vanaf het onderdeel van het bedrijf dat het dichtst bij het genoemde object is gelegen, waarbij een waterbassin, een watersilo, een warmwateropslagtank en het erf niet als een zodanig onderdeel worden beschouwd.

De twee-onder-één-kap woning valt niet binnen de afstand van 25 meter vanaf de inrichting en vormt derhalve geen belemmering. Het bedrijf valt niet onder de vergunningplicht.

Overige bedrijven

Ten Hagen-Wassink, Beitelweg 3

Voor dit bedrijf is op 11 september 1995 een revisievergunning verleend voor een loonbedrijf. In de vergunning zijn geen afstandsnormen opgenomen met betrekking tot woningen/gevoelige bestemmingen. De twee-onder-één-kap woning vormt geen belemmering voor het bedrijf.

Voetbalvereniging M.E.C. Miste, nabij Misterweg 211

Op 22 augustus 1994 hebben wij een melding op grond van het Besluit horeca-, sport- en recreatie-inrichtingen milieubeheer ontvangen. Dit Besluit is vanaf 1 januari 2008 vervangen door het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit staan geen afstandsnormen genoemd waardoor een vergunningsplicht voor deze activiteit ontstaat. Dit betekent dat geen belemmeringen aanwezig is voor de realisatie van de twee-onder-één-kap woning t.o.v. het bedrijf.

Luchtkwaliteit

Bij de start van een project wordt onderzocht of het project van invloed is op de luchtkwaliteit. Bij toepassing van de Niet In Betekende Mate (NIBM) systematiek is artikel 2 van het Besluit NIBM relevant. Dat geeft aan dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de 3% respectievelijk 1% grens niet wordt overschreden. Als de grens niet wordt overschreden is het project NIBM.

Het project leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen of een toename van relevante emissies. In dit geval is geen verkeersaantrekkende werking van de realisering van de 2 woningen te verwachten en dus ook geen verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op grond van het bovengenoemde hoeft voor het project geen nader onderzoek plaats te vinden en mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Geluid

Aangezien geen verkeersaantrekkende werking aanwezig is en geen industrielawaai nabij is gelegen, is op grond van geluid geen belemmeringen.

Bodem

Op het perceel aan de Grevinkweg 1 wordt een aantal opstallen gesloopt en een nieuwe wooneenheid (twee onder één kap) gebouwd.

Archiefonderzoek

Het archiefonderzoek heeft het volgende aan het licht gebracht:

in 1996 is op een deel van het perceel een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit bodemonderzoek heeft geen bijzondere verontreinigingen aangetoond (hooguit licht verhoogde gehalten). Het bodemonderzoek heeft elders op het perceel plaatsgevonden. Bovendien is het inmiddels gedateerd.

er is geen ondergrondse tank bekend (geen melding in StraTank);

uit de milieuvergunning blijken de volgende bodembedreigende (vml.) onderdelen binnen de inrichting (te) zijn (geweest):

mestopslag;

bovengrondse opslag van dieselolie (600 ltr).

Bodemtoets

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet moet bij respectievelijk een bestemmingsplanwijziging of bouwvergunningaanvraag worden aangetoond dat de bodemkwaliteit geschikt is voor het toekomstige gebruik.

bouwvergunningaanvraag

Er geldt een bodemonderzoeksplicht voor regulier bouwvergunningsplichtige bouwwerken waarin mensen (nagenoeg) voortdurend verblijven*. Bij de nieuwbouw van de wooneenheid is dit aan de orde. Dit betekent dat in het kader van de bouwvergunningaanvraag een bodemonderzoek conform NEN5740 moet worden ingediend. Het bodemonderzoek moet aan de geldende Kwalibo-eisen voldoen.

In geval van nieuwbouw moet doorgaans het hele kadastrale perceel onderzocht worden. Ook de blootstelling aan bodemverontreiniging buitenshuis moet dus in de beoordeling worden betrokken. Omdat de bouwlocatie slechts een gering deel van het kadastraal perceel beslaat, kan volstaan worden met een onderzoeksvlak tot 50 meter rondom de nieuwbouwlocatie.

Niet duidelijk is of "de deel" van het huidige bedrijfspand ook een woonfunctie krijgt. Als dit het geval is en er is een bouwvergunning nodig, dan zou ook hier een bodemonderzoek moeten plaatsvinden. Echter, als het een inpandige verbouwing betreft waarbij de bestaande vloer wordt gehandhaafd, kan bodemonderzoek achterwege blijven.

Met een bestemmingsplanwijziging wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Wanneer op het perceel geen "verdachte" deelloccaties aanwezig zijn (geweest) die tot bodemverontreiniging hebben kunnen leiden, mag worden aangenomen dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. In dat geval is bodemonderzoek niet noodzakelijk.

In deze situatie betreft het een wijzigingsprocedure die betrekking heeft op een deel van het kadastrale perceel. De bovengrondse dieselolieopslag ligt buiten de perceeldelen waar de vrijstelling betrekking op heeft. Daarentegen bevindt de (vml.) mestopslag zich wel binnen de delen waarvoor een vrijstelling is voorzien. Echter, de ervaring is dat de opslag van mest in de regel niet resulteert in relevante bodemverontreiniging.

wijzigingsplan Hoog Antink Grevinkweg

Om deze redenen achten wij het uitvoeren van bodemonderzoek in het kader van de vrijstellingsprocedure niet nodig. Vanuit milieukundig oogpunt vormt de aanwezige bodemkwaliteit dus geen belemmering voor de functiewijziging en kan – vooruitlopend op het verlenen van de bouwvergunning – gestart kan worden met de wijzigingsprocedure.

* Dat wil zeggen, één en dezelfde persoon is structureel meer dan 2 uur per dag in het bouwwerk aanwezig.

Externe veiligheid

Er bevinden zich geen inrichtingen, leidingen, of transportroutes voor gevaarlijke stoffen nabij het plangebied. De externe veiligheid is bij dit plan dan ook niet in het geding.

Bedrijven en milieuzonering

Zoals eerder aangegeven zijn bedrijven aanwezig die hinder kunnen ondervinden door de realisatie van de twee-onder-één-kap woning. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn er in de kgm-reeks nr. 9 “bedrijven en milieuzonering” van de VNG aanbevolen afstanden ten aanzien van de diverse milieuaspecten aangegeven.

Deze afstanden zijn schematisch aangegeven, waarbij het vetgedrukte getal maatgevend is.

Nr.	SBI-code	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	grootste afstand
1	011,0113 Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30	10	30
2	0121 fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	100
	0123 fokken en houden van varkens	200	30	50	0	200
3	0121 fokken en houden van rundvee	100	30	30	0	100
	0122.1 Paardenfokkerij	50	30	30	0	50
	0124 legkippen	200	30	50	0	200
	0123 fokken en houden van varkens	200	30	50	0	200
4	9261.2 Veldsportcomplex (met verlichting)	0	0	50	0	50
5	014.2 algemeen (o.a loonbedrijven): b.o. > 500m2	30	10	50	10	50
6	0123 fokken en houden van varkens	200	30	50	0	200
7	0123 fokken en houden van varkens	200	30	50	0	200

Onder nr. 1 is het milieuaspect geluid maatgevend met een afstand van 30 meter. Binnen deze zone van 30 meter, gemeten vanaf de perceelgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning, mogen zich geen objecten bevinden die benoemd zijn in de kgm-reeks (woningen en verblijfsruimten voor de mens). Anders is er sprake van geen goede ruimtelijke ontwikkeling. De twee-onder-één-kap woning ligt niet binnen deze afstanden.

Onder nr. 2 is het milieuaspect geur maatgevend met een afstand van 100 en 200 meter. Binnen deze zone van 100 en 200 meter, gemeten vanaf de perceelgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning, mogen zich geen objecten bevinden die benoemd zijn in de kgm-reeks (woningen en

verblijfsruimten voor de mens). Anders is er sprake van geen goede ruimtelijke ontwikkeling. De twee-onder-één-kap woning ligt binnen de afstanden van 100 en 200 meter.

Onder nr. 3 is het milieuaspect geur maatgevend met een afstand van 50, 100 en 200 meter. Binnen deze zone van 50, 100 en 200 meter, gemeten vanaf de perceelgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning, mogen zich geen objecten bevinden die benoemd zijn in de kgm-reeks (woningen en verblijfsruimten voor de mens). Anders is er sprake van geen goede ruimtelijke ontwikkeling. De twee-onder-één-kap woning ligt niet binnen de afstanden van 50, 100 en 200 meter. De afstand van 200 meter ligt op de toekomstige perceelgrens.

Onder nr. 4 het milieuaspect geluid maatgevend met een afstand van 50 meter. Binnen deze zone van 50 meter, gemeten vanaf de perceelgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning, mogen zich geen objecten bevinden die benoemd zijn in de kgm-reeks (woningen en verblijfsruimten voor de mens). Anders is er sprake van geen goede ruimtelijke ontwikkeling. De twee-onder-één-kap woning ligt niet binnen deze afstand.

Onder nr. 5 het milieuaspect geluid maatgevend met een afstand van 50 meter. Binnen deze zone van 50 meter, gemeten vanaf de perceelgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning, mogen zich geen objecten bevinden die benoemd zijn in de kgm-reeks (woningen en verblijfsruimten voor de mens). Anders is er sprake van geen goede ruimtelijke ontwikkeling. De twee-onder-één-kap woning ligt niet binnen deze afstand.

Onder nr. 6 is het milieuaspect geur maatgevend met een afstand van 200 meter. Binnen deze zone van 200 meter, gemeten vanaf de perceelgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning, mogen zich geen objecten bevinden die benoemd zijn in de kgm-reeks (woningen en verblijfsruimten voor de mens). Anders is er sprake van geen goede ruimtelijke ontwikkeling. De twee-onder-één-kap woning ligt niet binnen deze afstand.

Onder nr. 7 is het milieuaspect geur maatgevend met een afstand van 200 meter. Binnen deze zone van 200 meter, gemeten vanaf de perceelgrens van het bedrijf tot de gevel van een woning, mogen zich geen objecten bevinden die benoemd zijn in de kgm-reeks (woningen en verblijfsruimten voor de mens). Anders is er sprake van geen goede ruimtelijke ontwikkeling. De twee-onder-één-kap woning ligt niet binnen deze afstand.

Conclusie

Ten aanzien van de bouw van een twee-onder-één-kap woning gelegen aan de Grevinkweg 5 kunnen we het volgende concluderen:

Op grond van de Wet milieubeheer zijn geen belemmeringen aanwezig.

Op grond van "Bedrijven en milieuzonering" is er sprake van geen goede ruimtelijke ontwikkeling omdat de twee-onder-één-kap woning, binnen de straal van het bedrijf Elsinghorst, Grevinkweg 5 is gelegen. Daarom is een nader onderzoek uitgevoerd in de vorm van een berekening van de geurbelasting met het programma V-stacks. Omdat de geurbelasting op de nieuw te realiseren woning onder 14 odour units per m³ lucht blijft, vormt het geen belemmering.

Op grond van het luchtkwaliteit zijn geen belemmeringen aanwezig.

Op grond van geluid zijn geen belemmeringen aanwezig.

Het uitvoeren van aanvullend bodemonderzoek is niet noodzakelijk

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen is niet van toepassing.

Hoofdstuk 5 Waterparagraaf

Op grond van het Bro (Besluit ruimtelijke ordening) dient in de toelichting afzonderlijk te worden aangegeven welke de gevolgen voor het plan zijn voor de waterhuishouding.

Grevinkweg 1 is aangesloten op de riolering. Het plan betreft sloop van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing en daarvoor in de plaats nieuwbouw van een twee-onder-een-kapwoning. Het toegestane verhard oppervlak wijzigt daarmee ook niet. Voor de waterhuishouding heeft het plan geen negatieve effecten. Hieronder vindt u een tabel met de verschillende waterthema's.

Thema	Toetsvraag	Relevant ^a
HOOFDTHEMA'S		
Veiligheid	1. Ligt in of nabij het plangebied een primaire of regionale waterkering? 2. Ligt in of nabij het plangebied een kade?	Nee Nee
Riolering en Afvalwaterketen	1. Is er toename van het afvalwater (DWA)? 2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ? 3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Ja Ja Nee
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak? 2. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak? 3. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee Ja, zie * onder tabel Nee
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond? 2. Bevindt het plangebied zich in de invloedzone van de Rijn of IJssel? 3. Is in het plangebied sprake van kwel? 4. Beoogt het plan dempen van slootjes of andere wateren?	Nee Nee Nee Nee
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied water op oppervlaktewater geloosd? 2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water? 3. Ligt het plangebied geheel of gedeeltelijk in een Strategisch actiegebied?	Ja, zie * onder tabel Nee Nee
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde of verbeterde gescheiden stelsel? 2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee Nee
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ? 2. Bevindt het plangebied zich in of nabij beschermingszones voor natte natuur?	Nee Nee
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap? 2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee Nee
AANDACHTSTHEMA'S		

Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee
-----------------	---	-----

* In overleg met het Waterschap Rijn & IJssel is in 2009 het volgende afgesproken over hemelwaterbehandeling in het buitengebied. De uitgangspunten genoemd op pagina 4 van de notitie "2009-09 Duurzaam en veilig water in de stad (afkoppelbeslisboom)" van het Waterschap Rijn & IJssel wordt aangehouden. Dit betekent:

- Bij plannen met een verhard oppervlak kleiner dan 500 m² in de nieuwe situatie hoeft in principe geen infiltratie/berging gerealiseerd te worden. Het hemelwater kan rechtstreeks op sloot worden aangesloten.
- Bij plannen tot 2500 m² verhard oppervlak kan in overleg 20 mm statische berging als uitgangspunt genomen worden. Deze berging moet worden gerealiseerd op of nabij het betreffende perceel. De berging kan in de vorm van een greppel of poel worden aangelegd.
- Bij plannen groter dan 2500 m² moeten buien tot 40 mm (T=10+10%) vertraagd worden afgevoerd richting het watersysteem. De afvoer uit de retentievoorziening is maximaal de landelijke afvoer, deze wordt door middel van een knijpconstructie bereikt. (Gedurende bui T=10+10% is dit gemiddeld 1,5 maal de maatgevende afvoer van het bruto oppervlak van het plangebied.) De knijpconstructie wordt zo ontworpen dat buien tot 40 mm (T=10+10%) vertraagd worden afgevoerd richting het watersysteem.

Hoofdstuk 6 Planuitgangspunten

In dit hoofdstuk komen de uitgangspunten met betrekking tot dverige ruimtelijke aspecten aan de orde.

Archeologie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Deze bescherming is in Nederland wettelijk verankerd in de Monumentenwet.

In dit verzoek is er sprake van een landschappelijke eenheid met een hoge verwachte dichtheid aan archeologische resten. De archeologische resten zijn afgedekt door een > 50 centimeter dikke conserverende laag en daardoor waarschijnlijk goed geconserveerd. Er vanuit gaand dat ten behoeve van de nieuwbouw de bodemverstoring dieper reikt dan 0,5 meter onder maaiveld, is een archeologisch vooronderzoek bestaande uit een bureauonderzoek en een inventariserend booronderzoek, noodzakelijk.

Op 1 juli 2009 zijn bovenstaande onderzoeken door RAAP Archeologisch Adviesbureau uitgevoerd op het perceel Grevinkweg 1. Gezien de onderzoeksresultaten en de voorgenomen ingrepen in het plangebied is geconcludeerd dat bij de uitvoering hiervan vermoedelijk geen archeologische waarden zullen worden verstoord. Op basis hiervan wordt aanbevolen om geen aanvullend onderzoek te laten verrichten en het plangebied vrij te geven. Mocht alsnog een vondst gedaan worden, dan zal dit in het kader van artikel 53 en 54 de Monumentenwet 1988 (herzien in 2007) gemeld worden aan de minister.

Flora en fauna

De nieuw te bouwen behuizing dient goed te passen bij het oudhoevige landschap. Naar het landschap toe moet aan de noordzijde van de kavel een uit inheemse soorten bestaande nader overeen te komen beplanting worden aangebracht.

De locatie ligt buiten de EHS (Ecologische Hoofdstructuur). Zodra er gesloopt gaat worden, is het van belang dat er zekerheid is verkregen dat beschermde diersoorten die gebruik maken van de te slopen gebouwen niet verstoord zullen worden.

Voor vogels is het van belang dat ze niet worden verstoord in de broedtijd. Er zijn soorten die ook broeden buiten het officiële broedseizoen. Er is dus een goede inspectie vooraf nodig.

In een donkere omgeving, zoals kelders, zolders, spouwmuren, achter gevelbetimmeringen, vensterluiken, dakbeschot en in allerlei donkere kieren en spleten kunnen vleermuizen verblijven. Het is dan ook van belang dat de te slopen gebouwen vóór de sloop door een vleermuizendeskundige worden geïnspecteerd op mogelijk gebruik door vleermuizen. Mogelijk blijkt uit deze quick scan dat nader onderzoek nodig is. Een en ander is van belang om te constateren of verblijfplaatsen door de sloop verloren gaan of dat vleermuizen tijdens de sloop worden verstoord. Is daarvan sprake, dan moet een ontheffing ingevolge de Flora- en faunawet worden aangevraagd en moet in mitigerende en compenserende maatregelen worden voorzien.

Als er aanwijzingen zijn voor gebruik van de gebouwen door steenmarters (stank, voedselresten, keutels) mogen weigeringsmaatregelen worden getroffen, tenzij er onzekerheid bestaat over de aanwezigheid van marters op het moment dat er dieren aanwezig zijn. Ze mogen immers niet worden opgesloten.

In de winter aangetroffen amfibieën of reptielen kunnen worden verplaatst naar een beschermde omgeving buiten, zoals onder takkenhopen of te overdekken met een hoop bladeren (mits uit de wind).

wijzigingsplan Hoog Antink Grevinkweg

Reptielen kunnen in de periode dat ze actief zijn buiten op een zonnige plaats worden gezet. Amfibieën kunnen worden gezet op een vochtige, beschaduwde plaats of in naburig water worden losgelaten.

Hoofdstuk 7 Planbeschrijving

Gelet op de ontwikkelingen in de agrarische sector/ varkenshouderij in Nederland is de exploitatie van de varkenshouderij aan de Grevinkweg 1 te Meddo (gemeente Winterswijk) op dit moment beëindigd. De aanvrager is voornemens om de agrarische bedrijfsvoering op het perceel Grevinkweg 1 definitief te staken. De heer Hoog-Antink heeft op 14 november 2007 een verzoek ingediend. Het verzoek strekt tot het realiseren van een nieuwe twee-onder-één-kap op het perceel Grevinkweg 1. En wel als compensatie voor de beëindiging van het agrarisch bedrijf door de heer Hoog-Antink. In de gewenste situatie wordt een nieuwe wooneenheid (twee woningen onder één kap) gebouwd en worden alle bestaande overtollige agrarische bedrijfsgebouwen (exclusief de huidige bedrijfswoning) gesloopt. Het bouwplan van de aanvrager is in strijd met de geldende bestemming in het bestemmingsplan Integrale herziening buitengebied omdat het perceel Grevinkweg 1 bestemd is tot " agrarisch cultuurlandschap".

Het betreft hier een omzetting van een agrarisch bouwperceel op grond van de planregels van het bestemmingsplan Integrale herziening buitengebied naar meerdere woningen op basis van een wijzigingsbevoegdheid. Toelichting op de desbetreffende planregels is terug te vinden in voornoemd bestemmingsplan.

Bijlagen

Bijlage 1 landschapsplan

Bijlage 2 Quicksan natuurtoets

Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 4 Archeologisch vooronderzoek

Regels

Hoofdstuk 1 inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

het plan

het bestemmingsplan Integrale herziening buitengebied van de gemeente Winterswijk;

wijzigingsplan

de geometrische bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand WP1104BGGRWEGOW01 met bijbehorende regels en bijlagen;

verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het wijzigingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie;

aanduiding

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

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aan huis verbonden beroep

een dienstverlenend beroep op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend door de gebruik(st)er, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf dat in een (gedeelte van) een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten en/of het leveren van diensten, door de gebruik(st)er van de woning, en dat niet krachtens een milieuwet vergunning- of meldingsplichtig is;

afwijking van de bouwregels/en/of van de gebruiksregels

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

agrarisch bedrijf

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

agrarisch hulpbedrijf

een niet- industrieel bedrijf dat is gericht op het leveren van dieren, goederen en diensten aan

agrarische bedrijven dan wel op het verwerken of opslaan van dieren en goederen, die afkomstig zijn van agrarische bedrijven;

agrarisch verwant bedrijf

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

archeologisch deskundige

de regionaal (beleids)archeoloog of een andere door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg;

archeologische verwachting

een toegekende hoge, middelmatige of lage archeologische verwachting in verband met de kennis en wetenschap van de in dat gebied te verwachten overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

archeologische waarde

een toegekende archeologische waarde in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

archeologisch onderzoek

onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of geofysisch onderzoek en/of graven en/of begeleiden) verricht door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het College van de Archeologische Kwaliteit (CvAK/SIKB), beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 39 Monumentenwet en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie;

bebouwing

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

bebouwingspercentage

een in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het bouwvlak aangeeft, dat maximaal mag worden bebouwd, tenzij in de regels anders is bepaald;

bed & breakfastvoorzieningen

het kleinschalig verlenen van logies en ontbijt in een woning, inclusief bijbehorende bijgebouwen;

bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

bedrijfsvloeroppervlak

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

bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van)

een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;

beperkt kwetsbaarobject

- a. verspreid liggende woningen van derden met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare, dienst- en bedrijfswoningen van derden, sporthallen en -terreinen, zwembaden en speeltuinen;
- b. kantoorgebouwen, hotels en restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder c, vallen;
- c. kampeerterreinen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet onder de definitie voor kwetsbare objecten, onder d, vallen;
- d. objecten die met de onder a en b genoemde gelijkgesteld kunnen worden uit hoofde van de gemiddelde tijd per dag gedurende welke personen daar verblijven, het aantal personen dat daarin doorgaans aanwezig is en de mogelijkheden voor zelfredzaamheid bij een ongeval, voor zover die objecten geen kwetsbare objecten zijn;
- e. objecten met een hoge infrastructurele waarde, zoals een telefoon- of elektriciteitscentrale of een gebouw met vluchtleidingsapparatuur, voor zover die objecten wegens de aard van de gevaarlijke stoffen die bij een ongeval kunnen vrijkomen, bescherming verdienen tegen de gevolgen van dat ongeval;

bestaand

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

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, niet zijnde een verblijfsruimte;

biogasinstallatie

een installatie bedoeld voor het opwekken, opslaan en benutten van biogas waarbij het maximale volume mest 25.000 m³ per jaar bedraagt en waarbij sprake is van de inbreng van minimaal 50% eigen mest dan wel gebruik op eigen gronden;

bouwen

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

bouwlaag

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

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwperceel

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

bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

bouwvlak

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

bouwwerk

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

compenserendemaatregelen

maatregelen die worden getroffen ter bescherming of ontwikkeling van kernkwaliteiten en/of omgevingscondities in verband met een, op een andere locatie voorkomende, aantasting van kernkwaliteiten en/of omgevingscondities.

cultuur en ontspanning

het bedrijfsmatig verrichten van activiteiten gericht op kunst en cultuur, spel, vermaak en ontspanning, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

dagrecreatie

het totaal van mogelijkheden en voorzieningen voor ontspanning of vrijetijdsbesteding op een bepaalde plaats zonder overnachtingsmogelijkheden;

detailhandel

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

dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, waarbij afnemers rechtstreeks (al dan niet via een balie) te woord wordt gestaan en geholpen;

eerstebouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

EHS (Ecologische Hoofstructuur)

een samenhangend netwerk van kwalitatief hoogwaardige natuurgebieden, natuurrijke cultuurlandschappen en verbindingzones, met als doel de veiligstelling van ecosystemen met de daarbij behorende soorten;

erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

evenement

een incidenteel plaatsvindende activiteit met een groot publieksaantrekkelijk karakter, gericht op het vermaken van publiek;

extensieve(dag)recreatie

recreatief medegebruik van gronden zoals wandelen, paardrijden, fietsen, varen, zwemmen en vissen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte;

glastuinbouw

niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, waarbij de productie (nagenoeg) volledig plaatsvindt in kassen;

gebouw

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

gebruiken

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

geluidbelasting vanwege een industrieterrein

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

geluidbelasting vanwege een spoorweg

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

geluidgevoelige gebouwen

woningen of andere geluidgevoelige gebouwen, waaronder groepsaccommodaties, als bedoeld in de

Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

groepsaccommodatie

een gebouw bestemd voor recreatief verblijf van groepen;

grondgebonden agrarisch bedrijf

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

hogere grenswaarde

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

hoofdgebouw

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

horeca

een bedrijf waar hoofdzakelijk overdag en/of in de avonden dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin logies wordt verstrekt, zoals bijvoorbeeld een café, restaurant, hotel, pension, en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen bedrijven, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaakfunctie met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie, tenzij in de regels anders is bepaald;

houtwallen / houtsingels

houtopstanden die dienen ter afscherming van bebouwing dan wel ter versterking of bescherming van de landschappelijke waarden van het gebied. Hieronder worden niet begrepen houtopstanden die worden geteeld in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf;

intensieveveehouderij

een agrarisch bedrijf of een deel daarvan waar ten minste 250 m² aan bedrijfsvloeroppervlak aanwezig is dat gebruikt wordt als veehouderij volgens de Wet milieubeheer voor het houden van dieren, waarbij dit houden van dieren geheel of nagenoeg geheel plaatsvindt in bebouwing. Het biologisch houden van dieren en het houden van melkrundvee, schapen en paarden wordt niet aangemerkt als intensieve veehouderij;

inwoning

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

kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, en voor

zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor verblijfsrecreatie;

kantoor

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve werkzaamheden en werkzaamheden die verband houden met het doen functioneren van (semi)overheidsinstellingen, het bankwezen en naar de aard daarmee gelijk te stellen instellingen;

karakteristiek

gebouwen die staan op de lijst "gemeentelijk Monumenten Inventarisatie Project" alsmede gebouwen met een voor Winterswijk typische bouwstijl of bebouwing die deel uitmaakt van een beeldbepalend ensemble dan wel bebouwing die door de adviescommissie op het gebied van cultuurhistorie als zodanig kan worden aangemerkt;

kernkwaliteiten

de wezenlijke landschappelijke en ecologische kenmerken van een bepaald gebied, gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur;

kleinschalige dagrecreatieveactiviteiten

activiteiten van hoofdzakelijk dagrecreatieve aard, zoals voorzieningen ten behoeve van wandel- en fietsrecreatie (onder meer de verhuur van fietsen) en picknickplaatsen, met dien verstande, dat het verstrekken van dranken en/of etenswaren niet is toegestaan;

kleinschalige terrasvoorziening

terras dat ondergeschikt is aan een andere, in de regels nader omschreven, (hoofd-)functie en dat tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken. Feesten en partijen met commerciële doelstelling zijn niet toegestaan;

kweektunnel

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

kwetsbaarobject

- a. woningen, hieronder begrepen woonwagens en woonschepen, niet zijnde woningen als bedoeld bij de definitie voor beperkt kwetsbare objecten, onder a;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen;
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object;
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1.000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd;
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen;

landschappelijke waarden

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

LPG-doorzet

de afzet van LPG in m³ per jaar;

maatschappelijke voorzieningen

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

mitigerende maatregelen

maatregelen die de aantasting van kernkwaliteiten of omgevingscondities beperken;

nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 eerste lid onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

natuurkampeerterrein

een kampeerterrein, dat is gelegen in een aaneengesloten gebied van tenminste 25 hectare, waarvan in ieder geval de helft bestaat uit bos of natuurgebied met dien verstande dat het al dan niet aaneengesloten kampeerterrein niet groter is dan 1 hectare;

natuurwetenschappelijkwaarden

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarden;

nevenactiviteit

een activiteit ondergeschikt aan de hoofdactiviteit in zowel omvang (m²), omzet (€) als de effecten op het woon- en leefklimaat;

niet-grondgebonden agrarisch bedrijf

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

normaal agrarisch gebruik

het zaai- en oogstklaar maken van de bodem evenals het oogsten;

normaal onderhoud, gebruik en beheer

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

omgevingscondities

de kwaliteiten van de omgeving voor zover deze van invloed zijn op kernkwaliteiten van een bepaald gebied, gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur;

omgevingsvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

omgevingsvergunningen behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

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

omgevingsvergunningen behoeve van het slopen van bouwwerken

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

onderbouw

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

ondersteunendehoreca

horeca die ondergeschikt is en gerelateerd is aan een andere, nader in de regels omschreven (hoofd)functie;

overkapping

een overkapt bouwwerk bestaande uit maximaal twee al dan niet tot de constructie behorende wanden;

paardenbak

een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het rijden op paarden;

paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen van paarden alsmede het africhten, trainen en verhandelen van ter plaatse gefokte paarden;

paardenhouderij

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

peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

- c. indien in of op het water wordt gebouwd: de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

permanente bewoning

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

productiebos

bos gericht op het voortbrengen van bomen ten behoeve van de houtproductie;

prostitutie

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

recreatieappartement

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

recreatiewoning

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

recreatievebewoning

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

rijhal

een gebouw uitsluitend bestemd voor het africhten van paarden en pony's, ten dienste van en behorende bij een paardenfokkerij of paardenhouderij;

schuilgelegenheid

een bouwwerk in een weiland dat beschutting biedt tegen weersinvloeden aan vee;

seksinrichting

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

Staat van Bedrijfsactiviteiten

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

stacaravan

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

teeltondersteunendevoorzieningen

constructies bedoeld voor de tijdelijke ondersteuning van container(teelt)velden en opengrondteelt, zoals kweektunnels;

ter plaatsegeproduceerdeproducten

producten die ter plaatse op het erf of op de eigen landbouwpercelen geproduceerd worden;

trekkershut

een gebouw ten behoeve van recreatief verblijf bestaand uit een licht constructie en lichte materialen, niet zijnde een mobiel kampeermiddel of stacaravan;

uitvoeren

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

verblijfsfunctie

de functie van gronden als verblijfplaats voor natuurlijke personen;

verblijfsrecreatie

recreatie waarbij het verblijf, de overnachting(en), een essentieel onderdeel is;

verenigingsgebouw

een gebouw dat primair in gebruik is ten dienste van verenigingsactiviteiten ten behoeve van de inwoners van de betreffende buurtschap;

verkoopvloeroppervlak

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

volwaardig agrarisch bedrijf

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

voorgevel

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

waardevol landschap

een gebied met bijzondere landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten;

wijziging

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

woning

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

Artikel 2 Wijze van meten

2.1

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens

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

de bouwhoogte van een bouwwerk

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

de hoogte van een windturbine

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

de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

de goothoogte van een bouwwerk

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

de inhoud van een bouwwerk

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

de oppervlakte van een bouwwerk

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

de oppervlakte van een overkapping

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

de oppervlakte van een bouwvlak ten dienste van intensieve veehouderij

de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en de onbebouwde gronden binnen een bouwvlak voor zover deze uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van intensieve veehouderij worden benut.

2.2

Voor het meten van de inhoud van woningen worden bijgebouwen niet meegerekend.

2.3

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwonderdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m bedraagt.

2.4

Bij toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van een lijn op de verbeelding.

2.5

Daar waar op de verbeelding twee of meer bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken door middel van de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden, gelden die bestemmingsvlakken dan wel bouwvlakken bij de toepassing van deze regels als één bestemmingsvlak respectievelijk één bouwvlak.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch - Cultuurlandschap

3.1 bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch - Cultuurlandschap aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de uitoefening van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf, niet zijnde een intensieve veehouderij, is toegestaan tot een bedrijfsvloeroppervlakte van maximaal 25% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen met een maximum van 350 m²;
- b. de uitoefening van intensieve veehouderij, met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat de bebouwde oppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' aangegeven oppervlakte bedraagt;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' intensieve veehouderij is toegestaan tot een bebouwde oppervlakte van maximaal 1 ha, dan wel de bestaande grotere oppervlakte;
 3. van de bedrijfsgebouwen slechts één bouwlaag mag worden gebruikt voor het houden van dieren;
- c. een viskwekerij alsmede voor recreatie in de vorm van visvijvers uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'viskwekerij' met bijbehorende detailhandel, hoofdzakelijk in ter plaatse geproduceerde goederen, met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van detailhandel maximaal 50 m² mag bedragen;
- d. het bestaande aantal bedrijfswoningen per bouwvlak, waarbij inwoning is toegestaan in één van de aanwezige bedrijfswoningen;
- e. maximaal 1 paardenbak per bouwvlak met een maximale oppervlakte van 800 m², met dien verstande dat tevens de bestaande paardenbakken buiten het bouwvlak zijn toegestaan;
- f. praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande, dat maximaal 50 m² van de vloeroppervlakte van de bedrijfswoning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten in gebruik mag zijn en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- g. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de volgende landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden:
 1. kleinschalige landschapselementen met een oppervlakte van maximaal 400 m² zoals poelen, ruigtes, heggen, boomgroepen, houtwallen en -singels;
 2. hoogteverschillen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen';
 3. openheid ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid';
 4. on- en halfverharde wegen en paden;
- h. een biogasinstallatie binnen het bouwvlak, met dien verstande dat:
 1. het agrarisch bedrijf eigen geproduceerde mest verwerkt en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe. Het digestaat (de co-vergiste mest) wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt;
 2. het agrarisch bedrijf eigen geproduceerde mest verwerkt en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe. Het digestaat wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt of naar derden afgevoerd;
 3. het agrarisch bedrijf aangevoerde mest geproduceerd door derden verwerkt en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe. Het digestaat wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt;
- i. kleinschalig kamperen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen 1', waarbij maximaal 15 kampeermiddelen zijn toegestaan, met dien verstande dat buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;

- j. kleinschalig kamperen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen 2', waarbij maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan, met dien verstande dat buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;
 - k. kleinschalig kamperen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen 3', waarbij maximaal 35 kampeermiddelen zijn toegestaan, met dien verstande dat buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;
 - l. verblijfsrecreatie in de vorm van een natuurkampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - natuurkampeerterrein' waarbij maximaal 30 kampeerplaatsen zijn toegestaan, met dien verstande dat buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;
 - m. een zend-, ontvang- en/of sirenemast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie';
 - n. opslag ten behoeve van agrarische activiteiten alsmede de stalling van vee ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';
 - o. een parkeerterrein uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' met dien verstande dat deze gronden gedurende maximaal 25 dagen per jaar voor parkeren mogen worden gebruikt;
 - p. nevenactiviteiten in de vorm van een kinderopvang uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang' met dien verstande dat maximaal 234 m² van de oppervlakte van de bebouwing hiervoor mag worden gebruikt;
 - q. nevenactiviteiten in de vorm van educatieve activiteiten in verband met biologische landbouw met de daarbij behorende ondersteunende horeca uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - informatiecentrum' met dien verstande dat maximaal 153 m² van de oppervlakte van de bebouwing hiervoor mag worden gebruikt;
 - r. nevenactiviteiten in de vorm van een manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege' met dien verstande dat maximaal 1.440 m² van de oppervlakte van de bebouwing hiervoor mag worden gebruikt;
 - s. nevenactiviteiten in de vorm van loonwerk- en tuinbouwmechanisatieactiviteiten met daaraan ondergeschikte detailhandel in tuinbouwmachines uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf', met dien verstande dat maximaal 893 m² van de bebouwing en maximaal 450 m² van de gronden buiten de bebouwing hiervoor mag worden gebruikt;
 - t. verblijfsrecreatie in de vorm van één groepsaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' met dien verstande dat het aantal bezoekers maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bezoekers' aangegeven aantal bezoekers bedraagt;
 - u. verblijfsrecreatie in de vorm van maximaal zeven recreatieappartementen in een bestaand bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - recreatieappartement';
 - v. verblijfsrecreatie in de vorm van een recreatiewoning in een bestaand bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
 - w. detailhandel, uitsluitend in ter plaatse geproduceerde goederen met dien verstande dat de oppervlakte ten behoeve van detailhandel maximaal 50 m² mag bedragen;
 - x. bed & breakfastvoorzieningen, met dien verstande dat maximaal 60 m² van de oppervlakte van de woning, dan wel het (bedrijfs-)gebouw waar de woning deel van uitmaakt, hiervoor mag worden gebruikt met inbegrip van maximaal 2 slaapverblijven van elk maximaal 30 m² voor in totaal maximaal 4 personen;
- met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ruiters- fiets- en wandelpaden, ontsluitings-, parkeer- en groenvoorzieningen, watergangen, tuinen en erven.

3.2 bouwregels

3.2.1

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. goothoogte maximaal 6,5 m;
- c. bouwhoogte van bedrijfsgebouwen maximaal 12 m;
- d. bouwhoogte van bedrijfswoningen maximaal 10 m;
- e. inhoud van een bedrijfswoning maximaal de bestaande inhoud;
- f. oppervlakte van de bedrijfswoning maximaal de bestaande oppervlakte met dien verstande dat voor

zover er geen sprake is van een bestaande oppervlakte, bedraagt de oppervlakte maximaal 150 m².

3.2.2

Een omgevingsvergunning voor het bouwen van bedrijfsgebouwen ten behoeve van het huisvesten van vee wordt slechts verleend, indien uit een rapportage blijkt dat dit niet leidt tot significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden.

3.2.3

Bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. gezamenlijke oppervlakte per bedrijfswoning maximaal 150 m², met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst' ten behoeve van de gesplitste bedrijfswoningen maximaal 300 m² bedraagt;
- c. goothoogte maximaal 3 m;
- d. bouwhoogte maximaal 6 m.

3.2.4

Gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen mogen worden gebouwd ten behoeve van kleinschalig kamperen als bedoeld in artikel 3.1 onder i, j en k onderscheidenlijk artikel 4.1. onder g en h met dien verstande dat:

- a. deze gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak, direct aansluitend aan het bouwvlak of direct aansluitend aan het bestemmingsvlak met de bestemming Wonen, zijn toegestaan;
- b. de gezamenlijke oppervlakte per kampeerterrein maximaal 75 m² bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt.

3.2.5

Kassen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. kassen mogen uitsluitend worden gebouwd op de bestaande locatie;
- b. de oppervlakte van kassen mag niet worden vergroot;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte.

3.2.6

Rijhallen mogen niet worden gebouwd.

3.2.7

Teeltondersteunende voorzieningen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. bouwhoogte maximaal 1,5 m.

3.2.8

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. sleufsilos, mestsilos, mestfoliebassins, mestopslagplaatsen, kuilvoerplaten en bouwwerken ten behoeve van een paardenbak worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte van de zend-, ontvang- en/of sirenemast ter plaatse van de aanduiding 'zend-/ontvangstinstallatie' bedraagt maximaal de bestaande bouwhoogte;
- c. bouwhoogte binnen het bouwvlak maximaal:
 1. mestsilos 10 m;
 2. voersilos 15 m;
 3. sleufsilos, mestfoliebassins, mestopslagplaatsen en kuilvoerplaten 3 m;
 4. lichtmasten 6 m;
 5. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde 2 m;
- d. bouwhoogte buiten het bouwvlak maximaal 2 m, met dien verstande dat:
 1. tevens de bestaande kuilvoerplaten en sleufsilos zijn toegestaan;
 2. lichtmasten ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak niet zijn toegestaan.

3.2.9

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - natuurkampeerterrein' mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van sanitaire voorzieningen met een maximaal bebouwd oppervlak van 50 m². Overige gebouwen mogen niet worden gebouwd.

3.2.10

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' mogen gebouwen worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de goothoogte maximaal de bestaande goothoogte bedraagt;
- b. de bouwhoogte maximaal de bestaande bouwhoogte bedraagt.

3.2.11

Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' mag een gebouw worden gebouwd met dien verstande dat:

- a. de goot- en bouwhoogte en oppervlakte maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte en oppervlakte mogen bedragen;
- b. in geval van sloop en herbouw van het betreffende gebouw:
 1. voor zover de bestaande oppervlakte gelijk is aan of minder bedraagt dan 35 m², bedraagt de oppervlakte maximaal de bestaande oppervlakte;
 2. voor zover de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 35 m², bedraagt de oppervlakte maximaal 35 m² vermeerderd met 50% van de oppervlakte van het gesloopte gebouw, voor zover deze meer bedraagt dan 35 m²;
 3. mag de inhoud niet toenemen;
 4. mag de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedragen.

3.2.12

In afwijking van het bepaalde in de artikelen 3.2.7 zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kweektunnel', kweektunnels buiten het bouwvlak toegestaan met dien verstande dat de bouwhoogte maximaal 4,5 m bedraagt.

3.2.13

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.8 zijn voorzieningen ten behoeve van op- en overslag van groenafval en meststoffen toegestaan buiten het bouwvlak uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslag'.

3.2.14

In aanvulling op het bepaalde in deze bouwregels zijn tevens de bestaande bijgebouwen en overkappingen voor opslag ten behoeve van agrarische activiteiten alsmede voor de stalling van vee buiten het bouwvlak toegestaan met dien verstande dat:

- a. de goot- en bouwhoogte en oppervlakte maximaal de bestaande goot- en bouwhoogte en oppervlakte mogen bedragen;
- b. in geval van sloop en herbouw van het betreffende bijgebouw of overkapping:
 1. voor zover de bestaande oppervlakte gelijk is aan of minder bedraagt dan 35 m², bedraagt de oppervlakte maximaal de bestaande oppervlakte;
 2. voor zover de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 35 m², bedraagt de oppervlakte maximaal 35 m² vermeerderd met 50% van de oppervlakte van het gesloopte bijgebouw of overkapping, voor zover deze meer bedraagt dan 35 m²;
 3. mag de inhoud niet toenemen;
 4. mag de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m bedragen.

3.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, in relatie tot de bestaande bebouwing indien en voor zover noodzakelijk voor de bescherming van de landschappelijke waarden.

3.4 afwijking van de bouwregels

3.4.1 *Vergroten bedrijfswoning*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder e en f voor het vergroten van de oppervlakte en inhoud van een bedrijfswoning, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte mag met maximaal 20 m² worden uitgebreid;
- b. de kenmerkende vorm van de hoofdbouwmassa dient gehandhaafd te blijven;
- c. omgevingsvergunning voor het vergroten van de oppervlakte en inhoud van een woning mag niet worden verleend voor zover het een gesplitste woning betreft;
- d. de bepalingen in artikel 3.4.8 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

3.4.2 *Uitbreiding kassen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.5 voor het toestaan van uitbreiding van de oppervlakte van bestaande kassen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte van bestaande kassen mag met maximaal 20% worden uitgebreid;
- b. de uitbreiding is noodzakelijk voor de agrarische bedrijfsvoering;
- c. vorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
- d. de bepalingen in artikel 3.4.8 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

3.4.3 *Rijhallen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.6 voor het toestaan van de bouw van een rijhal, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de rijhal wordt gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. maximaal één rijhal per bouwvlak is toegestaan;
- c. de oppervlakte bedraagt maximaal 1.500 m²;
- d. de goothoogte bedraagt maximaal 5 m;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 9 m;
- f. de omgevingsvergunning noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van een paardenhouderij of paardenfokkerij.

3.4.4 *Teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.7 onder a voor het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de voorzieningen zijn niet toegestaan op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid';
- b. de voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan gedurende de periode van 1 maart tot en met 31 oktober, tenzij het in verband met de agrarische bedrijfsvoering noodzakelijk is dat de teeltondersteunende voorzieningen ook buiten deze periode zijn toegestaan;
- c. de voorzieningen dienen aansluitend aan het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. de gezamenlijke oppervlakte bedraagt maximaal 5.000 m² per bedrijf;
- e. de bouwhoogte bedraagt maximaal 1,5 m;
- f. de bepalingen in artikel 3.4.8 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

3.4.5 *Sleufsilo's, kuilvoerplaten en een paardenbak buiten het bouwvlak*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.8 onder a voor de bouw van sleufsilo's, kuilvoerplaten en een paardenbak met een maximale oppervlakte van 800 m², buiten het bouwvlak, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de bouwwerken dienen aansluitend aan het bouwvlak van het agrarisch bedrijf, dan wel aansluitend aan een bestemmingsvlak met de bestemming Wonen, te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 2 m;
- c. de bepalingen in artikel 3.4.8 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

3.4.6 *Schuilgelegenheden buiten het bouwvlak*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a dan wel 3.2.8 onder d voor de bouw van schuilgelegenheden voor vee buiten het bouwvlak, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. schuilgelegenheden zijn niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid';
- b. maximaal één schuilgelegenheid is toegestaan per hectare;
- c. het perceel waarop de schuilgelegenheid wordt gerealiseerd dient een oppervlak te hebben van minimaal 1 ha;
- d. er bestaat geen redelijk alternatief voor de schuilgelegenheid binnen het bouwvlak;
- e. de oppervlakte bedraagt maximaal 35 m²;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3,5 m;
- g. voor zover een perceel grenst aan een houtsingel, -wal of een bosrand dient de schuilgelegenheid binnen een afstand van 25 m uit die houtsingel, -wal of bosrand te worden gebouwd, dan wel voor zover een perceel grenst aan een openbare weg dient de schuilgelegenheid binnen een afstand van 100 m uit de as van die weg te worden gebouwd;
- h. de bepalingen in artikel 3.4.8 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

3.4.7 *Windturbines*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.2.8 onder c en/of d en toestaan dat windturbines met een hoogte van maximaal 10 m worden gebouwd met dien verstande dat de de bepalingen in artikel 3.4.8 (toetsing belangenafweging) onverkort van toepassing zijn.

3.4.8 *Toetsing belangenafweging*

Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels dient ten minste aan de volgende voorwaarden te worden getoetst:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.5 **specifieke gebruiksregels**

Tot een gebruik in strijd met de bestemming wordt verstaan een gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van detailhandel zoals bedoeld in artikel 3.1 onder c en v.

3.6 **afwijking van de gebruiksregels**

3.6.1 *Vergroten oppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij (in extensiveringsgebied)*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder b sub 1 voor het vergroten van het toegestaan bebouwd oppervlak ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak', ten behoeve van intensieve veehouderij, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting bedraagt maximaal 10% van de bestaande toegestane bebouwde oppervlakte;
- b. de vergroting dient noodzakelijk te zijn om te kunnen voldoen aan bij of krachtens wettelijk voorschrift bepaalde eisen ten aanzien van dierenwelzijn en/of veterinaire gezondheid zonder toename van het aantal dierplaatsen;
- c. de bepalingen in artikel 3.6.10 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

3.6.2 *Eerste bedrijfswoning*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder d voor het toestaan van een bedrijfswoning daar waar geen bestaande bedrijfswoning aanwezig is, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf en aangetoond dient te zijn, dat de permanente aanwezigheid van een medewerker op de bedrijfslocatie noodzakelijk is vanwege de

- aard en de omvang van de bedrijfsvoering;
- b. het bepaalde in artikel 3.2 met betrekking tot bedrijfswoningen is van toepassing;
- c. de bepalingen in artikel 3.6.10 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

3.6.3 *Afwijking bezoekers groepsaccommodatie*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder s voor het toestaan van meer bezoekers van groepsaccommodaties dan ter plaatse zijn toegestaan, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. het aantal bezoekers bedraagt maximaal 25;
- b. de toename van het aantal bezoekers mag niet leiden tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- c. de bepalingen in artikel 3.6.10 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

3.6.4 *Recreatieve nevenactiviteiten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van bij het agrarische bedrijf behorende en daaraan ondergeschikte recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a. bed & breakfastvoorzieningen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
 - 1. de voorzieningen dienen te worden gerealiseerd in de bedrijfswoning en/of karakteristieke bijgebouwen zoals deze bestonden op 25 januari 2007 en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
 - 2. maximaal 50%, met een absoluut maximum van 120 m², van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt met inbegrip van maximaal 4 slaapverblijven van elk maximaal 30 m² voor in totaal maximaal 8 personen;
 - 3. voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
 - 4. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
 - 5. de bepalingen in artikel 3.6.10 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing;
- b. trekkershutten, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
 - 1. maximaal 2 trekkershutten per bedrijf zijn toegestaan met een oppervlakte per hut van maximaal 30 m²;
 - 2. de hutten dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 - 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
 - 4. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
 - 5. voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
 - 6. de bepalingen in artikel 3.6.10 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing;
 - 7. de bepalingen in artikel 3.6.7 (stapeling van afwijkingen) zijn onverkort van toepassing;
- c. kleinschalig kamperen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
 - 1. maximaal 25 kampeerplaatsen per bedrijf onderscheidenlijk per woning van waaruit het beheer van een Natuurschoonwet landgoed binnen het plangebied plaatsvindt, zijn toegestaan, waaronder begrepen maximaal 2 trekkershutten per bedrijf met een oppervlakte per hut van maximaal 30 m², waarbij gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen zijn toegestaan binnen, dan wel direct aansluitend aan, het bouwvlak en met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m;
 - 2. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing, van het erf en het kampeerterrein;
 - 3. het kampeerterrein dient zoveel mogelijk binnen dan wel direct aansluitend aan het bouwvlak te wordt gesitueerd;
 - 4. voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
 - 5. buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober mogen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn, met uitzondering van de trekkershutten;
 - 6. de bepalingen in artikel 3.6.10 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing;
 - 7. de bepalingen in artikel 3.6.7 (stapeling van afwijkingen) zijn onverkort van toepassing;
- d. recreatiewoningen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
 - 1. de woningen dienen te worden gerealiseerd in de bedrijfswoning en/of karakteristieke bijgebouwen zoals deze bestonden op 25 januari 2007 en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
 - 2. maximaal 3 recreatiewoningen of appartementen zijn toegestaan met een inhoud van maximaal

- 300 m³ per woning of appartement;
3. maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt;
 4. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
 5. voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
 6. permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan;
 7. de bepalingen in artikel 3.6.10 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.
- e. groepsaccommodaties, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
1. de accommodaties dienen te worden gerealiseerd in de bedrijfswoning en/of karakteristieke bijgebouwen zoals deze bestonden op 25 januari 2007 en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
 2. maximaal 50%, met een absoluut maximum van 350 m², van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt;
 3. verblijf in groepsaccommodaties is toegestaan voor maximaal 25 personen;
 4. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
 5. voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
 6. de bepalingen in artikel 3.6.10 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing;
 7. de bepalingen in artikel 3.6.7 (stapeling van afwijkingen) zijn onverkort van toepassing.
- f. kleinschalige terrasvoorzieningen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
1. voor zover deze functie binnen bebouwing plaatsvindt, mag hiervoor uitsluitend de bebouwing zoals deze bestond op 25 januari 2007, worden gebruikt;
 2. maximaal 50%, met een absoluut maximum van 200 m², van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt en maximaal 100 m² van de gronden buiten de bebouwing mogen worden ingericht ten behoeve van kleinschalige terrasvoorzieningen;
 3. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
 4. voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
 5. de bepalingen in artikel 3.6.10 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing;
 6. de bepalingen in artikel 3.6.7 (stapeling van afwijkingen) zijn onverkort van toepassing.
- g. kleinschalige dagrecreatieve activiteiten, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
1. uitsluitend de bebouwing zoals deze bestond op 25 januari 2007, mag worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige dagrecreatieve activiteiten;
 2. maximaal 50%, met een absoluut maximum van 350 m², van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt, waarbij direct aansluitend op de aanwezige bebouwing maximaal 200 m² buitenruimte mag worden ingericht;
 3. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
 4. voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
 5. de bepalingen in artikel 3.6.10 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing;
 6. de bepalingen in artikel 3.6.7 (stapeling van afwijkingen) zijn onverkort van toepassing.

3.6.5 *Detailhandel in ter plaatse geproduceerde producten of streekproducten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder u voor detailhandel in uitsluitend of in hoofdzaak ter plaatse geproduceerde producten en/of streekproducten, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. het hiervoor gebruikte bedrijfsvloeroppervlak mag maximaal 50% van de bebouwing bedragen met een maximum van 350 m²;
- b. buiten het bouwvlak is verkoop van geproduceerde gewassen toegestaan op het perceel waar ze geteeld zijn;
- c. buiten het bouwvlak is verkoop van op het bedrijf geproduceerde agrarische producten mogelijk op een locatie gelegen op maximaal 150 m vanaf de grens van de bouwvlak, zo mogelijk direct bij de entree tot het agrarische bedrijf of in de berm bij de toegangsweg tot het agrarische bedrijf gesitueerd;
- d. ten behoeve van de detailhandel buiten het bouwvlak is een overkapping toegestaan met een oppervlakte van maximaal 6 m² en een bouwhoogte van maximaal 2,5 m;
- e. de bepalingen in artikel 3.6.10 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing;
- f. de bepalingen in artikel 3.6.7 (stapeling van afwijkingen) zijn onverkort van toepassing.

3.6.6 Overige nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van nevenactiviteiten als bedoeld in bijlage 1 met inachtneming van de onderscheiden deelgebieden ter plaatse van de aanduidingen zoals aangegeven in de bijlage, dan wel niet-agrarische nevenactiviteiten die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die zij veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld aan activiteiten als bedoeld in bijlage 1, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 50% van de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen zoals deze bestonden op 25 januari 2007, mag hiervoor wordt gebruikt, met inachtneming van de in onderstaande tabel aangegeven maximum bedrijfsvloeroppervlakte in m² zoals die geldt ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel.

	'EHS natuur'	'EHS verweving'	'EHS verbinding'	'waardevol landschap'
Verblijfsrecreatie	500 m ²	500 m ²	500 m ²	750 m ²
Dagrecreatie	500 m ²	500 m ²	500 m ²	750 m ²
Zorg	500 m ²	500 m ²	500 m ²	750 m ²
Opslag	x	350 m ²	350 m ²	500 m ²
Overige nevenfuncties	x	350 m ²	350 m ²	500 m ²

bij een combinatie van meer(dere) nevenactiviteiten is de hoogste oppervlakenorm bepalend, met dien verstande dat de vloeroppervlakte ten behoeve van een bepaalde nevenactiviteit nooit de voor die nevenactiviteit aangegeven maximum vloeroppervlakte mag overschrijden;

- b. in aanvulling op het bepaalde in de tabel mag een oppervlakte van maximaal 200 m² aan buitenruimte worden gebruikt ten behoeve van de nevenfunctie, met dien verstande dat de nevenactiviteiten 'opslag' en 'overige nevenfuncties' volledig inpandig dienen plaats te vinden;
- c. de landschappelijke inpassing van het gehele erf in de vorm van streekeigen erfbeplanting dient te zijn gewaarborgd;
- d. indien de vloeroppervlakte bedrijfsgebouwen dat wordt ingezet voor nevenactiviteiten groter is dan 350 m² dient er een inrichtingsplan te worden opgesteld waaruit de ruimtelijke inpassing van de bedrijvigheid in de omgeving blijkt. Bij de beschrijving van de ruimtelijke inpassing dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan:
1. aanvullende landschapsversterkende maatregelen in de vorm van de aanleg van streekeigen erfbeplanting;
 2. dan wel een ecologische inpassing in de vorm van de aanleg van kleinschalige natuurelementen;
 3. dan wel een verkeerskundige inpassing in de vorm van de aanleg of versterking van de (recreatieve)infrastructuur;
- e. de (gezamenlijke) omvang van de nevenactiviteiten in oppervlakte van de in gebruik zijnde bebouwing en uitstraling dient ondergeschikt te blijven aan het agrarisch bedrijf;
- f. parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden;
- g. er mag geen onevenredige toename plaatsvinden van de verkeersaantrekkende werking;
- h. de bepalingen in artikel 3.6.10 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing;
- i. de bepalingen in artikel 3.6.7 (stapeling van afwijkingen) zijn onverkort van toepassing.

3.6.7

Stapeling van afwijkingen uit artikel 3.6.4 , artikel 3.6.5 en artikel 3.6.6:

- a. Bij een combinatie van twee of meer van de volgende nevenactiviteiten uit artikel 3.6.2, artikel 3.6.5 en artikel 3.6.6:
- groepsaccommodaties;
 - kleinschalige terrasvoorzieningen;
 - kleinschalige dagrecreatieve activiteiten;
 - detailhandel in ter plaatse geproduceerde producten of streekproducten;
 - overige nevenactiviteiten volgens artikel 3.6.6;
- geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als het totale toegestane maximum met dien verstande dat de vloeroppervlakte ten behoeve van een bepaalde nevenactiviteit nooit de voor die nevenactiviteit aangegeven maximum vloeroppervlakte mag overschrijden;

- b. Tevens is een combinatie van de afwijkingen voor trekkershutten (3.6.4 onder b) en voor kleinschalig kamperen (3.6.4 onder c) uitsluitend toegestaan, voor zover het aantal kampeerplaatsen, waaronder begrepen trekkershutten, niet meer bedraagt dan 25.

3.6.8 *Splitsing van de bedrijfswoning*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 onder d voor het splitsen van de hoofdbouwmassa (hoofdgebouw, aan- en uitbouwen) van een bedrijfswoning in twee bedrijfswoningen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. er dient sprake te zijn van een duurzame arbeidsrelatie met het ter plaatse aanwezige agrarische bedrijf;
- b. de bouwmassa wordt niet vergroot;
- c. de kenmerkende vorm van het gebouw blijft gehandhaafd;
- d. de te splitsen hoofdbouwmassa heeft een inhoud van meer dan 900 m³;
- e. elke afzonderlijke bedrijfswoning moet na splitsing een minimale inhoud van 400 m³ hebben;
- f. bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m² per bedrijfswoning;
- g. na splitsing is geen vergroting van de bedrijfswoningen toegestaan;
- h. de bepalingen in artikel 3.6.10 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

3.6.9 *Evenementen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 3.1 voor het toestaan van evenementen mits dit gebruik per locatie beperkt blijft tot maximaal negen dagen per kalenderjaar exclusief opbouwen en afbreken, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarde:

- a. de bepalingen in artikel 3.6.10 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

3.6.10 *Toetsing belangenafweging*

Bij het toepassen van de bevoegdheden zoals opgenomen in art. 3.6.1 tot en met 3.6.9 dient aan tenminste de volgende voorwaarden te worden getoetst:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

3.7 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

3.7.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 3.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. op alle gronden:
 1. het verwijderen, rooien en/of kappen van houtwallen en/of houtsingels;
 2. het aanleggen, verbreden en verharderen of verdergaand verharderen van paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
 3. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- b. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid': het aanbrengen van hoog opgaande beplantingen en het bebossen van gronden;
- c. op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - hoogteverschillen': het ontgronden, vergraven, afgraven, en egaliseren, van gronden.

3.7.2

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.7.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

3.7.3

Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 3.7.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die worden uitgevoerd binnen het bouwvlak.

3.8 wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 *Veranderen van het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het veranderen van de bouwgrenzen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de verandering niet mag leiden tot een vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak, zoals dat bestaat op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit, en evenmin leiden tot een vergroting van de oppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij, zoals die is toegestaan op het moment van het nemen van het wijzigingsbesluit;
- b. er dient een compacte bouwvlak te blijven bestaan;
- c. de bepalingen in artikel 3.8.3 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

3.8.2 *Vergroten van het bouwvlak*

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het vergroten van de oppervlakte van het bouwvlak, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. na vergroting mag de oppervlakte van het bouwvlak maximaal 2 ha bedragen, met dien verstande dat voor zover de vergroting betrekking heeft op intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' ten behoeve waarvan:
 1. eerder toepassing is gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6.1 de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak niet mag leiden tot een (verdere) vergroting van de bebouwde oppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij, zoals die is toegestaan met inachtneming van de verleende omgevingsvergunning;
 2. niet eerder toepassing is gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld in artikel 3.6.1, de vergroting van de oppervlakte van het bouwvlak gepaard mag gaan met een vergroting van de oppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij, mits de vergroting noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan bij of krachtens wettelijk voorschrift bepaalde eisen ten aanzien van dierenwelzijn en/of veterinaire gezondheid zonder toename van het aantal dierplaatsen met dien verstande dat de vergroting van de bebouwde oppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij niet meer mag bedragen dan 10%;
- b. de vergroting dient noodzakelijk te zijn in het kader van de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- c. er dient een compacte bouwvlakvorm te blijven bestaan waarbij de nieuwe vorm van het bouwvlak de oude vorm in grote lijnen volgt;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de gebouwen in het landschap op zorgvuldige wijze kan plaatsvinden, aan de hand van een deugdelijk inrichtingsplan, waarbij onevenredige aantasting van in de directe omgeving voorkomende landschaps- en natuurwaarden en van de waterhuishouding en waterkwaliteit ter plaatse zoveel mogelijk wordt voorkomen;
- e. de bepalingen in artikel 3.8.3 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

3.8.3 *Toetsing belangenafweging*

Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheden zoals opgenomen in de artikelen 3.8.1 en 3.8.2 dient tenminste aan de volgende voorwaarden te worden getoetst:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 4 Groen

4.1 bestemmingsomschrijving

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. houtwallen en houtsingels;
- b. groenvoorzieningen, bermen en beplanting;
met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 bouwregels

4.2.1

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

4.2.2

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m.

4.3 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

4.3.1

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 4.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. houtopstanden behorende tot de houtwallen en houtsingels te vellen, te rooien of te beschadigen;
- b. aanleggen, verbreden en verharderen of verdergaand verharderen van paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;

4.3.2

Een omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 4.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd, indien door het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden zoals bedoeld in artikel 4.3.1 dan wel door de daarvan direct of indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden van het gebied en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

4.3.3

Geen omgevingsvergunning zoals bedoeld in artikel 4.3.1 is nodig voor:

- a. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
- b. werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning.

4.4 wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het wijzigen van de bestemming in de bestemming Agrarisch - Cultuurlandschap, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging houdt verband met de verplaatsing van de ter plaatse aanwezige houtsingel;
- b. er mag geen bouwvlak worden opgenomen;
- c. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
- d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- e. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 5 Wonen

5.1 bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het bestaande aantal woningen dan wel het aangegeven aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij inwoning is toegestaan;
- b. praktijk- en kantoorruimten voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met dien verstande, dat maximaal 50 m² van de vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen ten behoeve van deze activiteiten in gebruik mag zijn en dat de woonfunctie in overwegende mate behouden blijft;
- c. een dierenpension met een maximale vloeroppervlakte van 55 m² ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - dierenpension';
- d. een bouwbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf' met dien verstande dat maximaal 610 m² van de bebouwing mag worden gebruikt ten behoeve van het bouwbedrijf;
- e. verblijfsrecreatie in de vorm van één groepsaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' met dien verstande dat het aantal bezoekers maximaal de ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bezoekers' aangegeven aantal bezoekers bedraagt;
- f. een imkerij alsmede verblijfsrecreatie in een bestaand bijgebouw ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' met dien verstande dat het vloeroppervlak ten behoeve van verblijfsrecreatie maximaal 115 m² mag bedragen;
- g. kleinschalig kamperen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen 1', waarbij maximaal 15 kampeermiddelen zijn toegestaan, met dien verstande dat buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;
- h. kleinschalig kamperen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen 2', waarbij maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan, met dien verstande dat buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober geen kampeermiddelen aanwezig mogen zijn;
- i. bed & breakfastvoorzieningen, met dien verstande dat maximaal 60 m² van de oppervlakte van de woning hiervoor mag worden gebruikt met inbegrip van maximaal 2 slaapverblijven van elk maximaal 30 m² voor in totaal maximaal 4 personen;
met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven.

5.2 bouwregels

5.2.1

De inhoud van de woning bedraagt maximaal de bestaande inhoud met dien verstande dat:

- a. de inhoud van woningen in voormalige boerderijen maximaal de bestaande inhoud van het totale gebouw bedraagt;
- b. voor zover er geen sprake is van een bestaande inhoud, bedraagt de inhoud maximaal 750 m³.

5.2.2

De oppervlakte van de woning bedraagt maximaal de bestaande oppervlakte met dien verstande dat voor zover er geen sprake is van een bestaande oppervlakte, bedraagt de oppervlakte maximaal 150 m².

5.2.3

Woningen, alsmede gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie' voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. goothoogte maximaal 6 m;
- b. bouwhoogte maximaal 10 m.

5.2.4

Bijgebouwen en overkappingen voldoen aan de volgende kenmerken:

- a. gezamenlijke oppervlakte maximaal 150 m² per woning, met dien verstande dat de gezamenlijke

- oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst' ten behoeve van de gesplitste woningen maximaal 300 m² bedraagt;
- b. goothoogte maximaal 3 m dan wel de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,25 m;
 - c. bouwhoogte maximaal de bouwhoogte van het hoofdgebouw - 2 m, waarbij geldt dat de bouwhoogte in ieder geval 3 m mag bedragen en maximaal 6 m.

5.2.5

Gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen mogen worden gebouwd ten behoeve van kleinschalig kamperen als bedoeld in artikel 4.1 onder f en g met dien verstande dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte per kampeerterrein maximaal 75 m² bedraagt;
- b. de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt.

5.2.6

Bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 2 m, met dien verstande dat lichtmasten ten behoeve van paardenbakken niet zijn toegestaan.

5.2.7

Onverminderd het bepaalde in artikel 4.2.1 en 4.2.3 is herbouw van een woning uitsluitend toegestaan op de bestaande locatie binnen het bestemmingsvlak.

5.2.8

In afwijking van het bepaalde in artikel 4.2.1 bedraagt de inhoud van de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landhuis' maximaal 1.000 m³.

5.3 afwijking van de bouwregels

5.3.1 *Vergroten woning*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.1 en 4.2.2 voor het vergroten van de oppervlakte en inhoud van een woning, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de oppervlakte mag met maximaal 20 m² worden uitgebreid;
- b. de kenmerkende vorm van de hoofdbouwmassa dient gehandhaafd te blijven;
- c. de bepalingen in artikel 4.3.5 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing;
- d. omgevingsvergunning voor het vergroten van de oppervlakte en inhoud van een woning mag niet worden verleend voor zover het een gesplitste woning betreft.

5.3.2 *Vergroten van de oppervlakte bijgebouwen*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.4 onder a ten behoeve van het bouwen van bijgebouwen en overkappingen waardoor de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen meer dan 150 m² mag bedragen in verband met de sloop van bestaande met omgevingsvergunning gebouwde bijgebouwen en overkappingen, niet zijnde karakteristiek, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. voor bijgebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gesplitst' geldt dat:
 - 1. voor zover de resterende oppervlakte na de sloop 300 m² of meer bedraagt, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen maximaal de resterende oppervlakte vermeerderd met 50% van de oppervlakte van de gesloopte bijgebouwen en overkappingen mag bedragen. Onder resterende oppervlakte wordt verstaan de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen dat resteert nadat alle aanwezige bijgebouwen en overkappingen waar de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels betrekking op heeft, zijn gesloopt;
 - 2. voor zover de resterende oppervlakte minder dan 300 m² bedraagt, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen maximaal de oppervlakte mag bedragen zoals berekend overeenkomstig de volgende formule:
$$300 + (0,5 * (A - (300 - B)))$$

A = oppervlakte van gesloopte bijgebouwen: de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en

overkappingen, niet zijnde karakteristiek, waar de sloop betrekking op heeft;

B = resterende oppervlakte;

- b. op gronden anders dan bedoeld onder a:
 1. voor zover de resterende oppervlakte na de sloop 150 m² of meer bedraagt, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen maximaal de resterende oppervlakte vermeerderd met 50% van de oppervlakte van de gesloopte bijgebouwen en overkappingen mag bedragen;
 2. voor zover de resterende oppervlakte minder dan 150 m² bedraagt, de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen maximaal de oppervlakte mag bedragen zoals berekend overeenkomstig de volgende formule:
 $150 + (0,5 * (A - (150 - B)))$;
A = oppervlakte van gesloopte bijgebouwen: de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen, niet zijnde karakteristiek, waar de sloop betrekking op heeft;
B = resterende oppervlakte;
- c. de te slopen bijgebouwen moeten bestaan ten tijde van de aanvraag om de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels;
- d. de gezamenlijke inhoud van bijgebouwen en overkappingen mag niet toenemen;
- e. er is sprake van een aantoonbare landschappelijke verbetering;
- f. de bepalingen in artikel 4.3.5 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing;
- g. In afwijking van het bepaalde in artikel 1 wordt, direct na het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning als bedoeld onder a of b, onder bestaande bijgebouwen en overkappingen verstaan:
 1. bijgebouwen en overkappingen die bestaan direct na het besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels, met uitzondering van bijgebouwen die zullen worden gesloopt in het kader van die omgevingsvergunning;
 2. bijgebouwen en overkappingen die mogen worden gebouwd op grond van de omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouwregels.

5.3.3 *Vergroten van de oppervlakte bijgebouwen Natuurschoonwet-landgoed*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.4 onder a ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte van bijgebouwen tot 200 m², met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de vergroting dient noodzakelijk te zijn in verband met het beheer van een NSW-landgoed;
- b. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing van het erf.

5.3.4 *Herbouw woning*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.2.7 voor de herbouw van een woning op een andere dan de bestaande locatie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de inhoud van de woning mag niet toenemen;
- b. dat met betrekking tot wegverkeersgeluid een aanvaardbaar woonklimaat wordt gerealiseerd;
- c. de herbouw dient qua verschijningsvorm aan te sluiten op de bouwvorm van de streekeigen bebouwing en op het landelijk karakter van het gebied;
- d. de herbouw dient ruimtelijk gezien een betere situatie op te leveren;
- e. de bepalingen in artikel 4.3.5 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

5.3.5 *Toetsing belangenafweging*

Bij het verlenen van de omgevingsvergunning zoals dient tenminste aan de volgende voorwaarden te worden getoetst:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.4 afwijking van de gebruiksregels

5.4.1 *Woningsplitsing*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 onder a voor het splitsen van de hoofdbouwmassa (hoofdgebouw, aan- en uitbouwen) van een woning in twee woningen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de te splitsen hoofdbouwmassa heeft een inhoud van meer dan 900 m³;
- b. de bouwmassa wordt niet vergroot;
- c. de kenmerkende vorm van het gebouw blijft gehandhaafd;
- d. elke afzonderlijke woning moet na splitsing een minimale inhoud van 400 m³ hebben;
- e. bijgebouwen en overkappingen zijn toegestaan tot een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 300 m² per bestemmingsvlak, met dien verstande dat het meerdere aan bijgebouwen en overkappingen wordt gesloopt, tenzij het karakteristieke bebouwing betreft;
- f. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
- g. na splitsing is geen vergroting van de woningen toegestaan;
- h. de bepalingen in artikel 4.4.9 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

5.4.2 *Afwijking bezoekers groepsaccommodatie*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 18.1 onder e voor het toestaan van meer bezoekers van groepsaccommodaties dan ter plaatse zijn toegestaan, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. het aantal bezoekers bedraagt maximaal 25;
- b. de toename van het aantal bezoekers mag niet leiden tot een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

5.4.3 *Gebruik woning als vakantie-/recreatiewoning*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan dat de woning inclusief bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt gebruikt als vakantie-/recreatiewoning, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. het gebruik als vakantie-/recreatiewoning is toegestaan gedurende maximaal 180 dagen per jaar;
- b. de bepalingen in artikel 4.4.9 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

5.4.4 *Recreatieve nevenactiviteiten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van bij de woning behorende en daaraan ondergeschikte recreatieve nevenactiviteiten in de vorm van:

- a. bed & breakfastvoorzieningen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
 1. de voorzieningen dienen te worden gerealiseerd in de woning en/of karakteristieke bijgebouwen zoals deze bestonden op 25 januari 2007 en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
 2. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
 3. maximaal 50%, met een absoluut maximum van 120 m², van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt met inbegrip van maximaal 4 slaapverblijven van elk maximaal 30 m², met dien verstande dat het aantal gasten per nacht maximaal 8 bedraagt;
 4. voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
 5. de bepalingen in artikel 4.4.9 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing;
- b. trekkershutten, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
 1. maximaal 2 trekkershutten per bedrijf zijn toegestaan met een oppervlakte per hut van maximaal 30 m²;
 2. de hutten dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
 3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 4 m;
 4. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
 5. voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;

6. de bepalingen in artikel 4.4.9 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing;
7. de bepalingen in artikel 4.4.7 (stapeling van afwijkingen) zijn onverkort van toepassing;
- c. kleinschalig kamperen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
 1. het dient een woning te betreffen van waaruit het beheer van een NSW landgoed binnen het plangebied plaatsvindt;
 2. maximaal 25 kampeerplaatsen zijn toegestaan, waaronder begrepen maximaal 2 trekkershutten met een oppervlakte per hut van maximaal 30 m², waarbij gebouwen ten behoeve van sanitaire voorzieningen zijn toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 75 m² en een bouwhoogte van maximaal 4 m;
 3. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing van het erf en het kampeerterrein;
 4. voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
 5. buiten de periode van 1 maart tot en met 31 oktober mogen geen kampeermiddelen op het terrein aanwezig zijn, met uitzondering van de trekkershutten;
 6. de bepalingen in artikel 4.4.7 (stapeling van afwijkingen) zijn onverkort van toepassing;
 7. de bepalingen in artikel 4.4.9 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing;
- d. recreatiewoningen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
 1. de woningen dienen te worden gerealiseerd in de woning en/of karakteristieke bijgebouwen zoals deze bestonden op 25 januari 2007 en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
 2. maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt;
 3. maximaal 3 recreatiewoningen of appartementen zijn toegestaan met een inhoud van maximaal 300 m³ per woning of appartement met dien verstande dat een woning ook in zijn geheel als recreatiewoning mag worden gebruikt;
 4. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
 5. voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
 6. permanente bewoning van recreatiewoningen is niet toegestaan;
 7. de bepalingen in artikel 4.4.9 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing;
- e. groepsaccommodaties, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
 1. de accommodaties dienen te worden gerealiseerd in de bebouwing zoals deze bestond op 25 januari 2007 en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden;
 2. verblijf in groepsaccommodaties is toegestaan voor maximaal 25 personen;
 3. maximaal 50%, met een absoluut maximum van 350 m², van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt;
 4. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
 5. voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
 6. de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande infrastructuur op het erf mag niet als gevolg van de voorzieningen worden verhard of aangepast;
 7. de bepalingen in artikel 4.4.7 (stapeling van afwijkingen) zijn onverkort van toepassing;
 8. de bepalingen in artikel 4.4.9 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing;
- f. kleinschalige terrasvoorziening, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
 1. de terrasvoorzieningen dienen worden gerealiseerd in de bebouwing zoals deze bestond op 25 januari 2007 en hiervoor mag geen nieuwbouw plaatsvinden
 2. maximaal 50%, met een absoluut maximum van 200 m², van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt, waarbij maximaal 100 m² buitenruimte mag worden ingericht;
 3. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
 4. voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
 5. de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande infrastructuur op het erf mag niet als gevolg van de voorzieningen worden verhard of aangepast;
 6. de bepalingen in artikel 4.4.7 (stapeling van afwijkingen) zijn onverkort van toepassing;
 7. de bepalingen in artikel 4.4.9 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing;
- g. kleinschalige dagrecreatieve activiteiten, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:
 1. de kleinschalige dagrecreatieve activiteiten dient plaats te vinden in de bebouwing zoals deze bestond op 25 januari 2007;
 2. maximaal 50%, met een absoluut maximum van 350 m², van de vloeroppervlakte van de bebouwing mag hiervoor worden gebruikt, waarbij direct aansluitend op de aanwezige

- bebouwing maximaal 200 m² buitenruimte mag worden ingericht;
- 3. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
- 4. voorzien dient te worden in voldoende parkeerruimte op eigen erf;
- 5. de op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning bestaande infrastructuur op het erf mag niet als gevolg van de voorzieningen worden verhard of aangepast;
- 6. de bepalingen in artikel 4.4.7 (stapeling van afwijkingen) zijn onverkort van toepassing;
- 7. de bepalingen in artikel 4.4.9 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

5.4.5 Detailhandel in ter plaatse geproduceerde producten of streekproducten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor detailhandel in uitsluitend of in hoofdzaak ter plaatse geproduceerde producten en/of streekproducten, met inachtneming van de voorwaarde dat het hiervoor gebruikte bedrijfsvloeroppervlak maximaal 50% van de bestaande oppervlakte bebouwing mag bedragen met een maximum van 350 m².

5.4.6 Overige nevenactiviteiten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het toestaan van nevenactiviteiten als bedoeld in bijlage 1 met inachtneming van de onderscheiden deelgebieden ter plaatse van de aanduidingen zoals aangegeven in de bijlage, dan wel niet-agrarische nevenactiviteiten die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die zij veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld aan activiteiten als bedoeld in bijlage 1, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. maximaal 50% van de vloeroppervlakte van de bebouwing zoals deze bestond op 25 januari 2007 mag hiervoor wordt gebruikt, met inachtneming van de in onderstaande tabel aangegeven maximumoppervlakte in m² zoals die geldt ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel.

	'EHS natuur'	'EHS verweving'	'EHS verbinding'	'waardevol landschap'
Verblijfsrecreatie	500 m ²	500 m ²	500 m ²	750 m ²
Dagrecreatie	500 m ²	500 m ²	500 m ²	750 m ²
Zorg	500 m ²	500 m ²	500 m ²	750 m ²
Opslag	x	350 m ²	350 m ²	500 m ²
Overige nevenfuncties	x	350 m ²	350 m ²	500 m ²

bij een combinatie van meer(dere) nevenactiviteiten is de hoogste oppervlakenorm bepalend met dien verstande dat de vloeroppervlakte ten behoeve van een bepaalde nevenactiviteit nooit de voor die nevenactiviteit aangegeven maximum vloeroppervlakte mag overschrijden;

- b. in aanvulling op het bepaalde in de tabel mag een oppervlakte van maximaal 200 m² aan buitenruimte worden gebruikt ten behoeve van de nevenfunctie, met dien verstande dat de nevenactiviteiten 'opslag' en 'overige nevenfuncties' volledig inpandig dienen plaats te vinden;
- c. de (gezamenlijke) omvang van de nevenactiviteiten in oppervlakte in gebruik zijnde bebouwing en uitstraling dient ondergeschikt te blijven aan de woonfunctie;
- d. de landschappelijke inpassing van de gehele locatie in de vorm van streekeigen erfbeplanting dient te zijn gewaarborgd;
- e. indien de oppervlakte gebouwen dat wordt ingezet voor nevenactiviteiten groter is dan 350 m² dient er een inrichtingsplan te worden opgesteld waaruit de ruimtelijke inpassing van de bedrijvigheid in de omgeving blijkt. Bij de beschrijving van de ruimtelijke inpassing dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan:
 - 1. aanvullende landschapsversterkende maatregelen in de vorm van de aanleg van streekeigen beplanting;
 - 2. dan wel een ecologische inpassing in de vorm van de aanleg van kleinschalige natuurelementen;
 - 3. dan wel een verkeerskundige inpassing in de vorm van de aanleg of versterking van de (recreatieve)infrastructuur;
- f. parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden;
- g. geen onevenredige toename mag plaatsvinden van de verkeersaantrekkende werking;
- h. de bepalingen in artikel 4.4.7 (stapeling van afwijkingen) is onverkort van toepassing;
- i. de bepalingen in artikel 4.4.9 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

5.4.7

Stapeling van afwijkingen uit artikel 4.4.4, artikel 4.4.5 en artikel 4.4.6:

- a. Bij een combinatie van twee of meer van de volgende nevenactiviteiten uit artikel 4.4.4, artikel 4.4.5 en artikel 4.4.6:
 - groepsaccommodaties;
 - kleinschalige terrasvoorzieningen;
 - kleinschalige dagrecreatieve activiteiten;
 - detailhandel in ter plaatse geproduceerde producten of streekproducten;
 - overige nevenactiviteiten volgens artikel 4.4.6;geldt de hoogste toegestane vloeroppervlakte als het totale toegestane maximum met dien verstande dat de vloeroppervlakte ten behoeve van een bepaalde nevenactiviteit nooit de voor die nevenactiviteit aangegeven maximum vloeroppervlakte mag overschrijden;
- b. Tevens is een combinatie van de afwijking voor trekkershutten (4.4.4 onder b) en voor kleinschalig kamperen (4.4.4 onder c) uitsluitend toegestaan, voor zover het aantal kampeerplaatsen, waaronder begrepen trekkershutten, niet meer bedraagt dan 25.

5.4.8 *Paardenbak*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 4.1 voor het gebruiken van gronden voor een paardenbak, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. de paardenbak heeft een oppervlakte van maximaal 800 m²;
- b. de bepalingen in artikel 4.4.9 (toetsing belangenafweging) zijn onverkort van toepassing.

5.4.9 *Toetsing belangenafweging*

Bij het toepassen van de afwijkingsbevoegdheden zoals opgenomen in de artikelen 4.3.1 tot en met 4.3.4 dient aan tenminste de volgende voorwaarden te worden getoetst:

- a. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- b. er mag geen onevenredige aantasting plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

6.1 bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachting 2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

6.2 bouwregels

6.2.1 Algemeen

Ten aanzien van het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van 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 in voldoende mate is vastgesteld;
- b. indien uit het in onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen of;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige en/of;
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een rapport is niet nodig indien de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door een archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld, waarbij het bepaalde onder b van overeenkomstige toepassing is.

6.2.2 Advies archeoloog

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in artikel 5.2.1 onder a wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja of de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 5.2.1 onder b sub 1 tot en met 4 dienen te worden gesteld.

6.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde in artikel 5.2.1 onder a is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn of;
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 100 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, tenzij er sprake is van nieuwe kelders of;
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot, tenzij er sprake is van nieuwe kelders.

6.3 nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken en de inrichting van gronden, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden in de grond (in situ) te behouden.

6.4 omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

6.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Monumentenwet 1988 bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden over een oppervlakte van meer dan 100 m², waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. het verlagen of afgraven van de bodem (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het aanbrengen of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiverken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in artikel 5.4.1 bedoelde verbod geldt niet:

- a. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,4 m onder het bestaande maaiveld of een kleinere oppervlakte beslaan dan 100 m²;
- b. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen, beplantingen en bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden waarvoor ten tijde van het van kracht worden van het plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. in geval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning is vereist, dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
- g. indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

6.4.3 Beoordelingscriteria

Ten aanzien van de in artikel 5.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. de 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 vergunning dient te overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld. Indien het rapport daartoe aanleiding geeft, dient op advies van een erkend archeoloog zonodig een opgraving plaats te vinden;
- b. het overleggen van een rapport is niet nodig indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld.

6.4.4 Voorwaarden aan vergunning

- a. Overeenkomstig het bepaalde in artikel 2.22 tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning onder beperkingen verlenen en kunnen voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning, waaronder:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals

- het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht of;
2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen of;
 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 5.4.1 wint zij advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

6.5 wijzigingsbevoegdheid

6.5.1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk verwijderen van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 2, indien op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

6.5.2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door het geheel of gedeeltelijk omzetten van de bestemming Waarde - Archeologische verwachting 2 in de bestemming Waarde - Archeologie, indien uit nader archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Algemene aanduidingsregels

7.1 waardevol landschap

7.1.1 *aanduidingsomschrijving*

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het beschermen en ontwikkelen van het waardevol landschap.

7.1.2 *specifieke gebruiksregels*

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bouw- of gebruiksregels of voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden, dan wel voor het toepassen van een in het plan opgenomen wijzigingsbevoegdheid ter plaatse van de aanduiding 'waardevol landschap' wordt uitsluitend genomen voor zover dit besluit:

- a. geen aantasting van de bijzondere kwaliteiten van het waardevol landschap tot gevolg heeft, of;
- b. het besluit leidt tot behoud of versterking van die bijzondere kwaliteiten.

Artikel 8 Anti-dubbelregel

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 9 Algemene bouwregels

9.1 bestaande maatvoering

9.1.1

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, minder dan wel meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand in afwijking daarvan als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan.

9.1.2

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

9.1.3

Het bepaalde in artikel 8.1.1 met betrekking tot de bestaande oppervlakte is niet van toepassing in geval van sloop van bestaande bijgebouwen en overkappingen.

9.2 ondergronds bouwen

Het bouwen van ondergrondse bouwwerken is uitsluitend toegestaan onder bovengrondse gebouwen, met uitzondering van ondergrondse bouwwerken ten behoeve van de opslag van mest, waarvoor geldt dat deze zijn toegestaan in alle gronden binnen een bouwvlak gelegen in de bestemming Agrarisch – Cultuurlandschap.

9.3 afstand bijgebouwen tot openbare weg

9.3.1

In afwijking van het bepaalde in de bestemmingsregels van dit plan geldt dat de afstand van bijgebouwen tot de naar de openbare weg gekeerde bestemmingsgrens minimaal 20 meter bedraagt.

9.3.2

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in artikel 8.3.1 voor zover dit:

- a. vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar is;
- b. niet op milieuhygiënische bezwaren stuit.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met alle bestemmingen wordt in elk geval verstaan:

- a. een gebruik van gronden als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- b. een gebruik van gronden als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting dan wel ten behoeve van prostitutie tenzij dit uitdrukkelijk krachtens de regels is toegestaan.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. in het plan genoemde goothoogten, bouwhoogten en afstandseisen, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 10% van de goothoogten, bouwhoogten en afstandseisen;
- b. de regels en toestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, waarbij een overschrijding is toegestaan tot maximaal 2,5 m, en deze noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein of uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de gronden en/of de bebouwing;
- c. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot maximaal 40 m;
- d. de regels en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot maximaal 10 m.

11.2

Een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 10.1 kan slechts worden verleend, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het aanbrengen van geringe veranderingen in de plaats, ligging en/of afmetingen van bestemmingsgrenzen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad;
- b. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

12.2 wijziging van een bestemming in de bestemming Bos of Natuur

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemming in de bestemming Bos of Natuur, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. er dient een inrichtings- en beheersvisie te worden opgesteld waarin de natuurontwikkeling dan wel de bosaanleg is uitgewerkt;
- b. de aanleg van bos is niet toegestaan op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid';
- c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

12.3 wijziging van een bestemming in de bestemming Groen

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemming in de bestemming Groen, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid mag niet worden uitgeoefend op gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - openheid';
- b. zorggedragen dient te worden voor een streekeigen landschappelijke inpassing;
- c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- d. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

12.4 wijziging van een bestemming in de bestemming Water

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen in de vorm van het wijzigen van de ter plaatse geldende bestemming in de bestemming Water ten behoeve van waterretentie, met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. uit onderzoek blijkt dat waterretentie binnen het gebied noodzakelijk is;
- b. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
- c. geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

12.5 wijziging in verband met de omschakeling van een agrarisch bedrijf of een woning naar een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid het plan te wijzigen voor wat betreft:

- het na bedrijfsbeëindiging omzetten van een bouwvlak binnen de bestemming Agrarisch - Cultuurlandschap in de bestemming Bedrijf;
 - het veranderen van de bestemming Wonen in de bestemming Bedrijf;
- met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

- a. toegestaan zijn bedrijven als bedoeld in bijlage 1 dan wel bedrijven die voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaken gelijk kunnen worden gesteld aan bedrijven genoemd in bijlage 1;
- b. minimaal 50% van het bedrijfsvloeroppervlak aan bestaande bedrijfs- of bijgebouwen en alle kassen dienen te worden gesloopt, tenzij het monumentale of karakteristieke bebouwing betreft;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan in uitzonderlijke gevallen waarbij de ruimtelijke inpassing reeds bijzondere grote inspanningen vergt met een geringere hoeveelheid sloop worden volstaan;
- d. voor bedrijfsdoeleinden wordt gebruikt de in onderstaande tabel aangegeven maximumoppervlakte in m² zoals die geldt ter plaatse van de aanduidingen zoals opgenomen in de tabel met dien verstande dat voor zover de functie plaatsvindt binnen één gebouw, de oppervlakte maximaal de oppervlakte van dat gebouw mag bedragen.

	'EHS natuur'	'EHS verweving'	'EHS verbinding'	'waardevol landschap'
Verblijfsrecreatie / toerisme	750 m ²	750 m ²	750 m ²	900 m ²
Dagrecreatie / toerisme	750 m ²	750 m ²	750 m ²	900 m ²
Zorg	750 m ²	750 m ²	750 m ²	900 m ²
Opslag	x	750 m ²	750 m ²	750 m ²
Overige hoofdfuncties	x	750 m ²	750 m ²	750 m ²

bij een combinatie van meer(dere) nevenactiviteiten is de hoogste oppervlakenorm bepalend met dien verstande dat de vloeroppervlakte ten behoeve van een bepaalde nevenactiviteit nooit de voor die nevenactiviteit aangegeven maximum vloeroppervlakte mag overschrijden;

- e. uitbreiding van de krachtens het wijzigingsplan toegestane oppervlakte ten behoeve van niet-agrarische functies is, na inwerkingtreding van het wijzigingsplan, niet toegestaan;
- f. voor zover de recreatieve-activiteiten in de openlucht mogen worden uitgeoefend, in aanvulling op het bepaalde in de tabel, het hiervoor gebruikte oppervlak maximaal 300 m² mag bedragen;
- g. er dient een inrichtingsplan te worden opgesteld waaruit de ruimtelijke inpassing van de bedrijvigheid in de omgeving blijkt. Bij de beschrijving van de ruimtelijke inpassing dient in ieder geval aandacht te worden besteed aan de noodzaak van:
 1. sloop van ontsierende bebouwing en bouwwerken;
 2. verkleining van het bouwperceel of bestemmingsperceel;
 3. een landschappelijke inpassing in de vorm van de aanleg van streekeigen erfbeplanting;
 4. een ecologische inpassing in de vorm van de aanleg van kleinschalige natuurelementen;
 5. een verkeerskundige inpassing in de vorm van de aanleg of versterking van de (recreatieve)infrastructuur;
- h. er mag geen sprake zijn van een onevenredige toename van de verkeersaantrekkende werking;
- i. parkeren dient volledig op eigen terrein plaats te vinden;
- j. in de nabijheid gelegen functies en waarden mogen niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- k. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;
- l. de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd, in verband waarmee in elk geval aangetoond moet worden:
 1. dat bodemsanering niet noodzakelijk is dan wel vóór uitvoering van het wijzigingsplan zal plaatsvinden;
 2. dat geen onevenredige aantasting van aan de grond eigen zijnde archeologische waarden zal

wijzigingsplan Hoog Antink Grevinkweg

- plaatsvinden dan wel geen ingrepen in de bodem zullen worden verricht;
3. dat het wijzigingsplan financieel uitvoerbaar is.

Artikel 13 Algemene procedureregels

procedure nadere eis

Op de voorbereiding van een besluit tot nadere eis is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp van het besluit ligt met de bijbehorende stukken gedurende 4 weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders maken de terinzagelegging vooraf bekend in één of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente worden verspreid, en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt de mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de onder a genoemde termijn kunnen belanghebbenden bij burgemeester en wethouders schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp van het besluit.

Artikel 14 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 overgangsrecht bouwwerken

15.1.1

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot ,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

15.1.2

Bij omgevingsvergunning kan eenmalig worden afgeweken van het bepaalde in artikel 14.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 14.1.1 met maximaal 10%.

15.1.3

Artikel 14.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

15.2 overgangsrecht gebruik

15.2.1

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het wijzigingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

15.2.2

Het is verboden het met het wijzigingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.

15.2.3

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 14.2.1, 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.

15.2.4

Artikel 14.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende wijzigingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Dit wijzigingsplan kan worden aangehaald als wijzigingsplan Hoog Antink Grevinkweg van de gemeente Winterswijk.

Bijlagen bij regels

Bijlage 1 indicatieve lijst