

**Buitengebied Hardenberg, Reestdal en
Bergentheim-Zuid**

Inhoudsopgave

Toelichting	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Inleiding	7
1.2 Vervanging oude bestemmingsplannen	7
1.3 Begrenzing plangebied	7
1.4 Opzet bestemmingsplan	7
1.5 Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2 Van visie naar bestemmingsplan	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Het begrip ruimtelijke kwaliteit	10
2.3 Visienota buitengebied	11
2.4 Landschap-Identiteit-Kaarten	12
2.5 Ontwikkelingsvisie	13
2.6 Juridische vertaling in bestemmingsplan	14
2.7 IDEeënboek	15
Hoofdstuk 3 Beschrijving huidige en gewenste situatie	16
3.1 Inleiding	16
3.2 Reestdal	17
3.3 Bergentheim-Zuid	21
Hoofdstuk 4 Beleidskader	25
4.1 Inleiding	25
4.2 Rijksbeleid	25
4.3 Provinciaal beleid	29
4.4 Gemeentelijk beleid	31
Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden	37
5.1 Inleiding	37
5.2 Bodem	37
5.3 Watertoets	37
5.4 Geluidhinder	40
5.5 Geurhinder	41
5.6 Luchtkwaliteit	41
5.7 Externe veiligheid	42
5.8 Lichthinder	46
5.9 Cultuurhistorie en archeologie	46
5.10 Hoogspanningsleidingen	47
5.11 Militaire laagvliegroute	48
Hoofdstuk 6 Toelichting op de planregels	49
6.1 Inleiding	49
6.2 Inleidende regels	49
6.3 Bestemmingsregels	49
6.4 Algemene regels	54
6.5 Overgangs- en slotregels	54
Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid	55
7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
7.2 Economische uitvoerbaarheid	55

Regels		56
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	57
Artikel 1	Begrippen	57
Artikel 2	Wijze van meten	66
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	67
Artikel 3	Agrarisch met waarden - Beekdallandschap	67
Artikel 4	Agrarisch met waarden - Besloten heideontginningslandschap	69
Artikel 5	Agrarisch met waarden - Besloten veenontginningslandschap	79
Artikel 6	Agrarisch met waarden - Essen- en hoevenlandschap	88
Artikel 7	Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap	96
Artikel 8	Bedrijf - Besloten heideontginningslandschap	104
Artikel 9	Bedrijf - Besloten veenontginningslandschap	107
Artikel 10	Bedrijf - Essen- en hoevenlandschap	110
Artikel 11	Bedrijf - Gasontvangstation	113
Artikel 12	Bedrijf - Open veenontginningslandschap	114
Artikel 13	Groen - Landschapselement	117
Artikel 14	Maatschappelijk - Besloten veenontginningslandschap	119
Artikel 15	Maatschappelijk - Essen- en hoevenlandschap	121
Artikel 16	Natuur - Beekdallandschap	123
Artikel 17	Natuur - Besloten heideontginningslandschap	125
Artikel 18	Natuur - Besloten veenontginningslandschap	127
Artikel 19	Natuur - Essen- en hoevenlandschap	129
Artikel 20	Recreatie - Besloten veenontginningslandschap	131
Artikel 21	Recreatie - Essen- en hoevenlandschap	135
Artikel 22	Verkeer - 1	140
Artikel 23	Verkeer - 2	141
Artikel 24	Water	142
Artikel 25	Wonen - Besloten heideontginningslandschap	143
Artikel 26	Wonen - Besloten veenontginningslandschap	148
Artikel 27	Wonen - Essen- en hoevenlandschap	153
Artikel 28	Wonen - Open veenontginningslandschap	157
Artikel 29	Leiding - Gas	161
Artikel 30	Leiding - Hoogspanning	163
Artikel 31	Waarde - Archeologie 1	165
Artikel 32	Waarde - Archeologie 3	168
Artikel 33	Waarde - Archeologie 4	170
Artikel 34	Waarde - Archeologie 5	172
Artikel 35	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	174
Hoofdstuk 3	Algemene regels	176
Artikel 36	Anti-dubbeltelbepaling	176
Artikel 37	Algemene bouwregels	177
Artikel 38	Algemene aanduidingsregels	178
Artikel 39	Algemene afwijkingsregels	179
Artikel 40	Algemene wijzigingsregels	181
Artikel 41	Overige regels	182
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	183
Artikel 42	Overgangsrecht	183
Artikel 43	Slotregel	184

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Inleiding

Hardenberg heeft een veelzijdig buitengebied. Het varieert van de grootschalige veenontginningen bij Bergentheim, Slagharen en Dedemsvaart tot de kleinschalige beekdalen van de Reest, de Radewijkerbeek en het Vechtdal, met zijn natuurlijke reliëf en oude esdorpen. Elk gebied heeft zijn eigen identiteit die de gemeente graag wil behouden en versterken.



Afbeelding 1.1: De Reest

Tegelijkertijd wil de gemeente op een duurzame en efficiënte wijze ruimte scheppen voor (nieuwe) ontwikkelingen in het buitengebied. Het is de ambitie van de gemeente om deze ontwikkelingen in het buitengebied te laten bijdragen aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De gemeente zet daarbij in op het leggen van verbindingen tussen bestaande kwaliteiten en de nieuwe ontwikkelingen.



Afbeelding 1.2: Grote ontginningsboerderij te Bergentheim-Zuid

Om beide doelstellingen te bereiken heeft de gemeente in dit bestemmingsplan gekozen voor een nieuwe aanpak. In plaats van ruimtelijke ontwikkelingen pas te beoordelen wanneer deze zich voordoen (toetsing achteraf), wordt in dit bestemmingsplan vooraf richting gegeven aan passende ontwikkelingen. In dit bestemmingsplan zijn daarom niet alleen regels gesteld, maar is samen met de bewoners en gebruikers van het buitengebied gezocht naar de mogelijkheden tot versterking van de ruimtelijke kwaliteit.



Afbeelding 1.3: Jong ontginningslandschap

1.2 Vervanging oude bestemmingsplannen

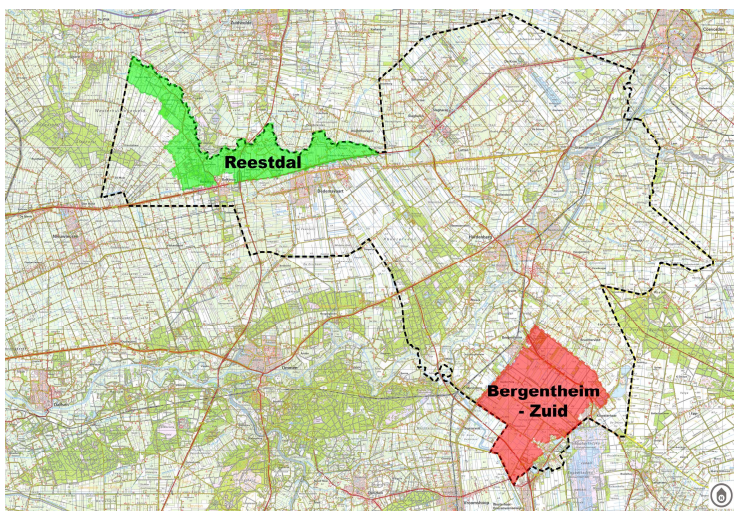
Welke activiteiten en functies zijn toegestaan in de plangebieden Reestdal en Bergentheim-Zuid is tot nu toe vastgelegd in de bestemmingsplannen: 'Buitengebied Avereest', 'Buitengebied Hardenberg' en verschillende partiële herzieningen van deze bestemmingsplannen. Deze bestemmingsplannen zijn veelal ouder dan 10 jaar waardoor actualisering noodzakelijk is. In de Wet ruimtelijke ordening is namelijk vastgelegd dat bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar herzien moeten worden.

Dit bestemmingsplan vervangt de nog geldende bestemmingsplannen voor het buitengebied en biedt een nieuw actueel kader voor ruimtelijke ontwikkelingen.

1.3 Begrenzing plangebied

Vooruitlopend op het nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied, heeft de gemeente ervoor gekozen om de gebiedsgerichte aanpak eerst toe te passen op twee pilotgebieden: het Reestdal en Bergentheim-Zuid. De rest van het buitengebied wordt in een apart bestemmingsplan opgenomen.

In afbeelding 1.4 is het plangebied weergegeven. Het Reestdal ligt in het noordwesten van de gemeente, boven de kernen Dedemsvaart en Balkbrug. Bergentheim-Zuid ligt in het zuidoosten, tussen de kernen Bergentheim, Kloosterhaar en Sibculo.



Afbeelding 1.4: Ligging plangebieden binnen de gemeente

1.4 Opzet bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding (plankaart):

- In de toelichting worden de overwegingen gegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond.
- In de regels wordt per bestemming een omschrijving gegeven van de toegestane functies van de gronden en de zich daarop bevindende gebouwen en bouwwerken.
- Op de verbeelding (plankaart) worden de verschillende bestemmingen van de gronden aangegeven. De verbeelding is in overeenstemming met de verplichte landelijke standaarden voor digitaal uitwisselbare en vergelijkbare bestemmingsplannen (IMRO2008, SVBP2008 en STRI2008).

Wat er in de regels en op de verbeelding staat, is voor iedereen (burgers, bedrijven, instellingen en overheden) juridisch bindend.

1.5 Leeswijzer

De toelichting is als volgt opgebouwd.

- Hoofdstuk 2 gaat in op de verschillende stappen en notities die vooraf gegaan zijn aan het bestemmingsplan. Daarnaast wordt beschreven hoe de bestaande gebiedskenmerken en gewenste ontwikkelingsrichting vertaald zijn in de juridische regeling van dit bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 3 beschrijft per de bestaande gebiedskenmerken en de gewenste ontwikkelingsrichting voor het Reestdal en Bergentheim-Zuid.
- In hoofdstuk 4 is een samenvatting opgenomen over het voor het plangebied relevante beleid van de verschillende overheden.
- Hoofdstuk 5 gaat in op de geldende (milieu)kwaliteitseisen.
- Hoofdstuk 6 geeft een artikelsgewijze toelichting op de planregels en gaat in op de doorwerking van de bestaande gebiedskenmerken en gewenste ontwikkelingen in de regels en op de verbeelding van dit bestemmingsplan.
- Hoofdstuk 7 gaat in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

Om de toelichting kort en kernachtig te houden, is meer gedetailleerde informatie opgenomen in de bijlagen van deze plantoelichting.

Hoofdstuk 2 Van visie naar bestemmingsplan

2.1 Inleiding

Aan het opstellen van dit bestemmingsplan is een lang proces vooraf gegaan. Dit proces heeft verschillende documenten opgeleverd die een belangrijke bijdrage hebben opgeleverd aan het opstellen van het bestemmingsplan. In afbeelding 2.1 zijn de verschillende documenten en planfasen schematisch weergegeven.



Afbeelding 2.1: Schematische weergave planproces

In de Visienota Buitengebied zijn de doelen van het gemeentelijk beleid voor het buitengebied geformuleerd en op hoofdlijnen de gebiedskenmerken en ontwikkelingsrichtingen beschreven. De gebiedskenmerken en ontwikkelingsrichtingen zijn vervolgens per gebied gedetailleerd uitgewerkt in respectievelijk Landschap-identiteit-Kaarten (LIK's) en Ontwikkelingsvisies. De gebiedskenmerken en ontwikkelingen zijn waar mogelijk vertaald in de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op het proces dat vooraf is gegaan aan dit bestemmingsplan. Omdat de "ruimtelijke kwaliteit" van het plangebied de rode draad vormt in het gehele proces, wordt eerst uitleg gegeven over het begrip ruimtelijke kwaliteit.

2.2 Het begrip ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is een begrip waarvoor geen scherpe definitie bestaat. Het is ook niet iets dat vanzelf ontstaat. Het is het resultaat van natuurlijke processen en menselijk handelen. In de Visienota Buitengebied is het begrip "ruimtelijke kwaliteit" gedefinieerd als "eigen identiteit". Een compacte omschrijving van ruimtelijke kwaliteit is: gebruikswaarde + belevingswaarde + toekomstwaarde.

Gebruikswaarde = doelmatigheid + functionele samenhang
Belevingswaarde = diversiteit + identiteit + schoonheid
Toekomstwaarde = duurzaamheid + aanpasbaarheid + beheerbaarheid

Ruimtelijke kwaliteit is zichtbaar en spreekt tot de verbeelding: in de vorm van bijvoorbeeld een fraai landschap, een natuurgebied met een rijke biodiversiteit of een boerenerf dat goed is ingepast in zijn omgeving. Ruimtelijke kwaliteit ontstaat door een goede samenwerking van alle betrokkenen, vanuit hun eigen verantwoordelijkheid. Het bestemmingsplan is één van de instrumenten die door de gemeente wordt ingezet bij het sturen op ruimtelijke kwaliteit. Het is de juridische waarborg, die duidelijkheid en rechtszekerheid biedt.



Bij de vertaling van ruimtelijke kwaliteit in het bestemmingsplan hanteert de gemeente de volgende principes:

Zuinig ruimtegebruik:

Het principe van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de gemeente uitgaat van (her)benutting van bestaande bebouwing en de combinatie van functies op bestaande erven, bijvoorbeeld bij hergebruik van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen.

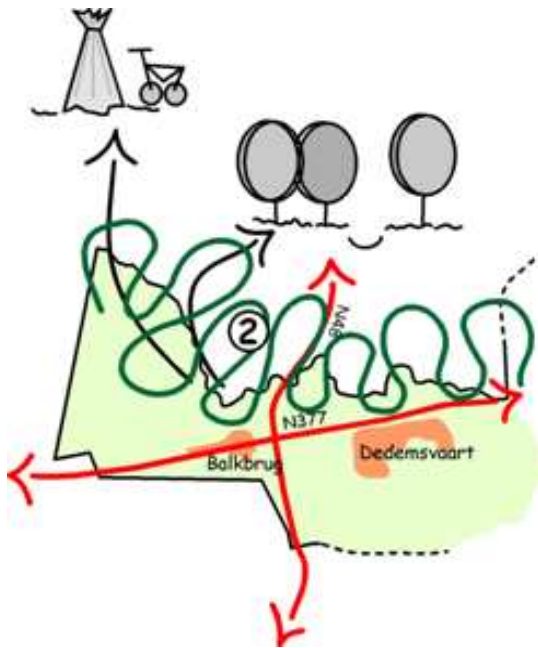
Gebiedskenmerken + ontwikkelingsrichting:

Het buitengebied van de gemeente Hardenberg is opgedeeld in verschillende landschapstypen, met elk hun eigen gebiedskenmerken en ontwikkelingsrichting. Deze gebiedskenmerken zijn verder uitgewerkt met inbreng van de kennis en ervaringen van de bewoners van het gebied, maar ook van de organisaties die professioneel bij het gebied zijn betrokken. De uitkomsten van dit proces is vastgelegd in Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK's). Hieruit volgt dat de identiteit van de deelgebieden voornamelijk is gebaseerd op de visuele kenmerken, zoals de structuur van het landschap, de aanwezige bebouwing en het grondgebruik.

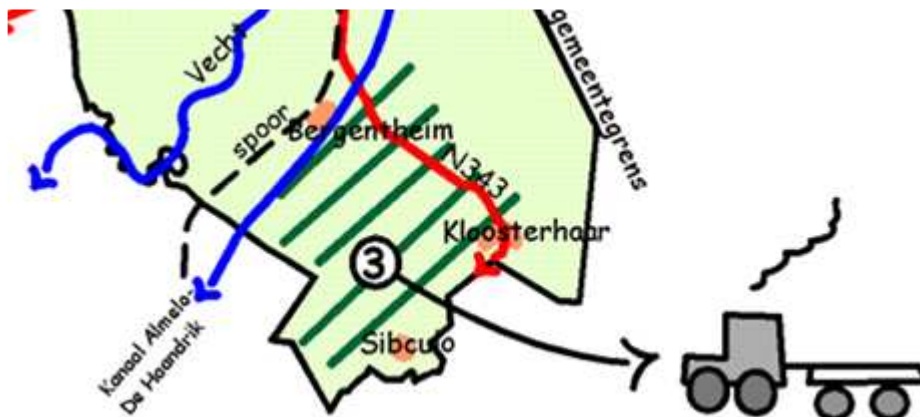
2.3 Visienota buitengebied

De gemeente Hardenberg heeft in 2006 de Visienota Buitengebied vastgesteld. In deze visie zijn de hoofddoelen van het ruimtelijk beleid van de gemeente Hardenberg voor het buitengebied verwoord:

- Het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit (de eigen identiteit):
- Ruimte scheppen voor ruimte vragende functies (duurzaam en efficiënt) en;
- Het vergroten van de leefbaarheid op het platteland.



Reestdal



Bergentheim-Zuid

Deze hoofddoelen zijn later in het proces per gebied en per thema uitgewerkt in Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK's) en Ontwikkelingsvisies. In de Visienota is verder opgenomen dat de gemeente ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied wil stimuleren en dat het versterken van de ruimtelijke kwaliteit hierbij een belangrijke randvoorwaarde is. In de visienota is ruimtelijke kwaliteit gedefinieerd als 'eigen identiteit'.

2.4 Landschap-Identiteit-Kaarten

Het vertrekpunt bij de ontwikkelingsgerichte aanpak is dat gebieden hun ruimtelijke kwaliteit ('eigen identiteit') moeten behouden en versterken. Daarom is in 2011 bepaald wat deze 'eigen identiteit' is. Vanuit praktisch oogpunt zijn de uitkomsten hiervan vastgelegd in Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK's) voor zeven verschillende deelgebieden.

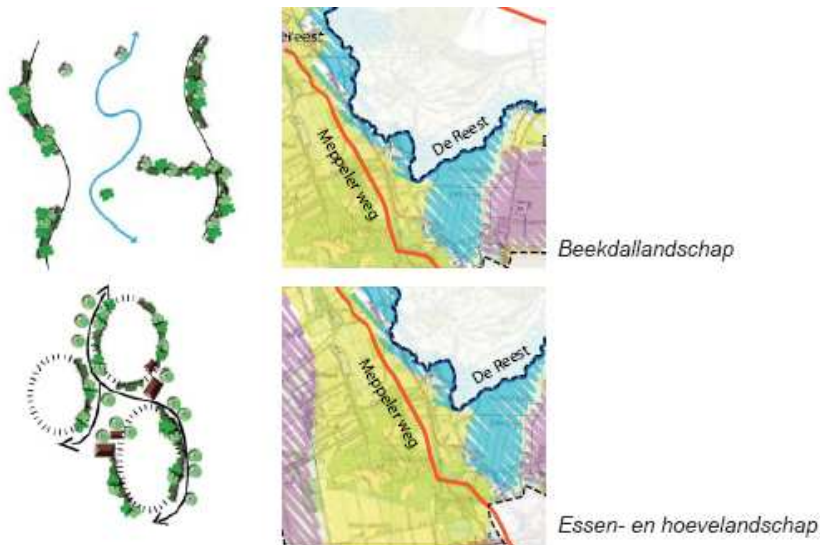
Per deelgebied is aan de hand van literatuurstudie, veldinventarisatie en excursies met bewonersgroepen vastgesteld wat de kwaliteiten en knelpunten zijn. Hierbij is onder andere gekeken naar de zichtbare kenmerken in het gebied (zoals bebouwing, routing, verkaveling, beplanting en grondgebruik) en niet-zichtbare kenmerken (zoals geur).



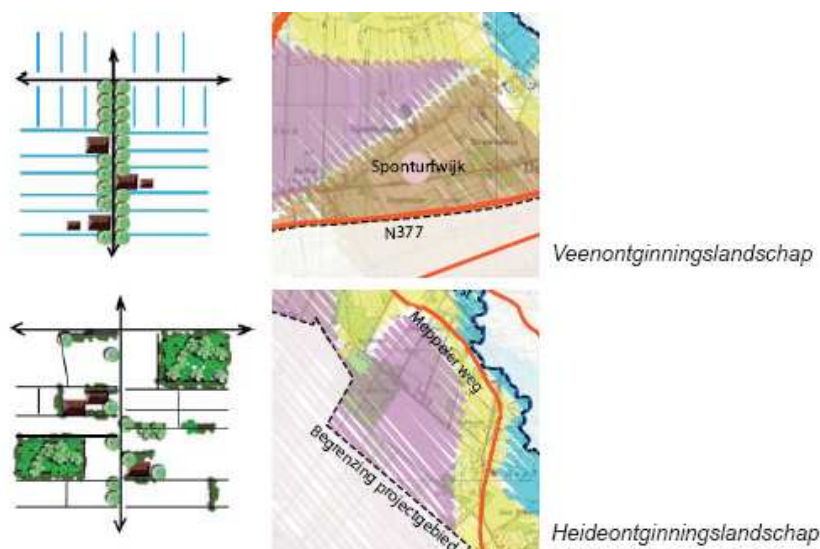
Bij het opstellen van de LIK's is onder andere gebruik gemaakt van de provinciale Catalogus Gebiedskenmerken. Er zijn kleine verschillen, onder andere in de benamingen. Dit heeft te maken met de verdiepingsslag die op gemeentelijk niveau heeft plaatsgevonden. De LIK's zijn gedetailleerder en minder algemeen dan de provinciale Catalogus Gebiedskenmerken. Naast dit document is bij het opstellen van de LIK's ook gebruik gemaakt van onder andere de Historische Atlas Overijssel, de Kadernota biodiversiteit en de Welstandsnota.

Voor elk deelgebied is per landschapstype aangegeven wat de sterke en zwakke gebiedskenmerken zijn en welke ontwikkelingsmogelijkheden en bedreigingen aanwezig zijn. Hierbij is een onderdeling gemaakt in de volgende landschapstypen:

- Beekdallandschap (BD);
- Essen- en hoevenlandschap (EH);
- Besloten heideontginningslandschap (BH);
- Besloten veenontginningslandschap (BL);
- Open veenontginningslandschap (OL);
- Besloten veenontginningslandschap (BL).



De gebiedskenmerken spelen een belangrijke rol bij het sturen op ruimtelijke kwaliteit, omdat ze bepalend zijn voor de manier waarop nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden ingepast. De LIK's zijn als bijlage bij de regels van dit bestemmingsplan opgenomen.



2.5 Ontwikkelingsvisie

Na het opstellen van de LIK's is een visie (wensbeeld) op de toekomstige ontwikkelingen gegeven. Hierbij is rekening gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten uit de LIK's en het geldende beleid van rijk, provincie, waterschap en het eigen gemeentelijke beleid. Deze Ontwikkelingsvisie is uitgewerkt volgens de acht thema's van de Visienota Buitengebied: bodem en water, landschap, biodiversiteit, milieu, landbouw, wonen, economie en infrastructuur, recreatie en toerisme, en het thema 'externe veiligheid'.

De Ontwikkelingsvisie is als bijlage 1 bij deze bestemmingsplantoelichting opgenomen. In hoofdstuk 3 wordt per deelgebied een samenvatting gegeven van de verschillende gebiedskenmerken en gewenste toekomstige ontwikkelingen in het plangebied.

2.6 Juridische vertaling in bestemmingsplan

Zoals hiervoor aangegeven zijn de ruimtelijke kwaliteit en een ontwikkelingsgerichte benadering leidend geweest bij het opstellen van het bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan beschermt daarom de bestaande gebiedskenmerken en ruimtelijke kwaliteiten uit de Landschap-Identiteit-Kaarten. Daarnaast biedt het plan ook flexibiliteit voor gewenste veranderingen uit de Ontwikkelingsvisies.

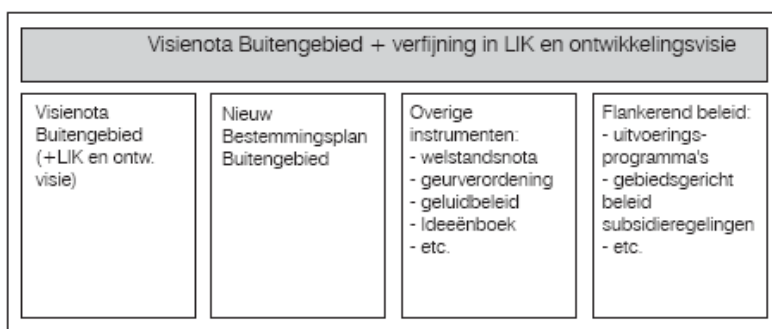
Bijzonder aan dit bestemmingsplan is dat niet bestemd wordt vanuit de functies, maar vanuit de gebiedskenmerken. Bij de bestemmingsregeling is gekozen voor het opnemen van verschillende 'landschapsbestemmingen'. Elke functie (zoals landbouw, wonen, recreatie) maakt onderdeel uit van een bepaald landschapstype. Het landschapstype is vertaald in een landschapsbestemming. De landschapsbestemming zorgt voor de planologische bescherming van de bestaande gebiedskenmerken en bepaalt mede de ruimtelijke inpasbaarheid van de toekomstige ontwikkelingen.

Voor de gewenste ontwikkelingsrichting is niet automatisch uitgegaan van een voortzetting van autonome ontwikkelingen, maar zijn keuzes gemaakt over de wenselijkheid van toekomstige ontwikkelingen. De gewenste ontwikkelingen zijn zoveel mogelijk rechtstreeks inpasbaar gemaakt. Wanneer het bestemmingsplan extra mogelijkheden voor ontwikkeling biedt, wordt een tegenprestatie in de vorm van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit gevraagd. Hiervoor zal een ruimtelijke kwaliteitsplan opgesteld moeten worden (zie ook paragraaf 4.3 onder kopje: Omgevingsverordening). De uitvoering van het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt als voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning.

Het is van belang om te melden dat niet alle gewenste ontwikkelingen uit de Ontwikkelingsvisies juridisch mogelijk gemaakt kunnen worden in dit bestemmingsplan. Het bestemmingsplan mag namelijk alleen "ruimtelijk relevante" onderwerpen vastleggen die passen binnen de geldende wet- en regelgeving. Daarnaast zullen bepaalde gewenste (grotere) ruimtelijke ontwikkelingen niet meegenomen worden in dit bestemmingsplan, maar via een aparte planherziening. Enerzijds zijn deze ontwikkelingen soms nog onvoldoende concreet. Anderzijds kan via een aparte planherziening meer maatwerk geleverd worden en kunnen extra randvoorwaarden gesteld worden om de gewenste ruimtelijke kwaliteit uit de LIK's te waarborgen.

De gemeente zal naast het bestemmingsplan ook via andere instrumenten (zoals structuurvisie, welstandsnota, geurverordening, geluidbeleid, landschapsontwikkelingsplan, subsidie-mogelijkheden etc.) streven naar een brede, integrale gebiedsontwikkeling en de gewenste ontwikkelingen (zie afbeelding 2.2). Het inzetten van verschillende samenhangende instrumenten biedt betere kansen voor het realiseren van de gewenste ontwikkelingen met in achtneming van de gebiedskenmerken.

In hoofdstuk 6 is beschreven welke gewenste ontwikkelingen uit de Ontwikkelingsvisies juridisch mogelijk gemaakt worden in dit bestemmingsplan en hoe dit per landschapsbestemming is geregeld.

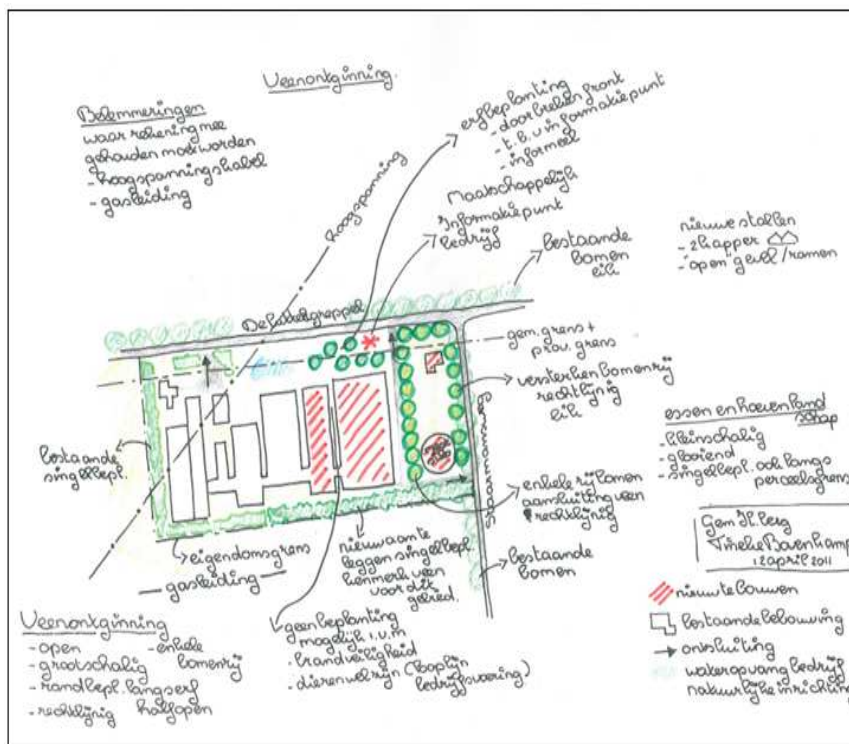


Afbeelding 2.2: Inzet samenhangende instrumenten buitengebied

2.7 IDeeënboek

In de vorige paragraaf is al aangegeven dat voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied meer nodig is dan alleen het aanpassen van het bestemmingsplan. In een bestemmingsplan kan namelijk niet alles geregeld worden. Wat wel en niet in een bestemmingsplan is te regelen, wordt bepaald door wetgeving en jurisprudentie. De gemeente zet daarom ook andere instrumenten in om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Een van de geplande instrumenten is het IDeeënboek.

Het bestemmingsplan bevat regels voor bouwwerken en het gebruik van gronden. Een bestemmingsplan mag wel regels bevatten over de inhoudsmaat en hoogte van bebouwing, maar niet over de "uitstraling" ervan (zoals bijvoorbeeld kleurgebruik, gevelopbouw of materiaalgebruik).



Het IDeeënboek is bedoeld als aanzet voor ruimtelijke kwaliteitsplannen. Daarom worden per landschapstype referentiebeelden opgenomen. Nieuwe bouwplannen moeten als eerste voldoen aan het bestemmingsplan. Daarnaast kent het IDeeënboek een eigen werking door het stimuleren van een gebiedseigen verschijningsvorm van gebouwen en uitstraling van het erf.

Hoofdstuk 3 Beschrijving huidige en gewenste situatie

3.1 Inleiding

De Landschap-Identiteit-Kaarten (LIK's) geven een uitgebreide analyse van de kwaliteiten in het plangebied. In dit hoofdstuk worden de belangrijkste gebiedskenmerken en kwaliteiten per deelgebied en per landschapstype beschreven. Tevens wordt ingegaan op de gewenste ontwikkelingen uit de Ontwikkelingsvisie voor het Reestdal en Bergentheim-Zuid.

Voor meer gedetailleerde informatie over de LIK's Reestdal en Bergentheim-Zuid wordt verwezen naar respectievelijk bijlage 6 en bijlage 7 van de regels van dit bestemmingsplan. De achtergronddocumenten van de LIK's Reestdal en Bergentheim-Zuid zijn als respectievelijk bijlage 3 en bijlage 4 van de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

De Ontwikkelingsvisie Reestdal - Bergentheim-Zuid is als bijlage 1 bij de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

3.2 Reestdal

3.2.1 Beschrijving gebiedskenmerken

Bepalend voor de identiteit van het Reestdal is het riviertje De Reest. De Reest ontspringt in het veengebied ten oosten van Dedemsvaart en stroomt in westelijke richting. De Reest heeft door de jaren heen vrij door het gebied gemeanderd. De laagte waardoor de Reest meandert vormt het beekdal, de ernaast gelegen dekzandruggen vormen de basis voor het essen- en hoevenlandschap. Waar de beek dicht langs de zandkoppen loopt (of heeft gelopen), zijn stijlranden ontstaan. De zandgronden waren zeer geschikt als akker.

Bijzonder aan het Reestdal is de karakteristieke, streekeigen bebouwing, zoals de hallenhuistypen. In de loop der tijd zijn nieuwe woningen in diverse stijlen toegevoegd, al dan niet geclusterd in buurtschappen.

De rijksweg N48 (Ommen-Hoogeveen) en de provinciale weg N377 (Hasselt-Coevorden) vormen belangrijke verkeersverbindingen. Er zijn verschillende paden en wegen aanwezig. De verharde paden zijn voornamelijk voor intensief publiekelijk gebruik. De onverharde paden leiden meestal naar een erf of hebben een recreatieve functie (wandelen, fietsen). De onverharde wegen geven een "landelijke sfeer". De Reest is een barrière geweest voor het ontstaan van paden/routes van noord naar zuid en andersom. Daarom wordt de Reest relatief weinig overbrugd door wegen.



Afbeelding 3.1: Een onverharde weg in het Reestdal

Het verkavelingspatroon in het Reestdal is zeer divers. In het beekdal en het essen- en hoevenlandschap is deze onregelmatig en grillig, terwijl deze in de jongere ontginningsgebieden rationeel en rechthoekige is (wijkenstructuur). Ook de hoeveelheid en type beplanting is sterk wisselend. Het beekdal kent plaatselijk (overblijfselen van) bosjes en houtwallen. In het essen- en hoevenlandschap werd de es vrij gehouden van beplanting, rondom de es liggen houtsingels- en -wallen als perceelsafschieding. In het overige deel van het plangebied is sprake van bomenrijen langs de ontginningsassen, erfbeplanting en elzensingels op de kavelgrenzen.

Ter plaatse van de bovenloop van de Reest liggen de erven geclusterd op de hogere delen in het landschap. Modernere erven vormen linten door het plangebied, zoals Noord Stegeren. Deze jongere erven hebben een meer rationele opbouw. Meer stroomafwaarts liggen de erven (eveneens op de hogere koppen) meer verspreid in het landschap, zoals Oud-Avereest. Deze erven hebben in het verleden veel vernieuwing doorstaan, vanwege een toename van de welvarendheid door een groei van de landbouw. De beslotenheid van het vroegere erf heeft hier plaatsgemaakt voor een erf met een meer open karakter, gericht op de buitenwereld. Door de groei van de landbouw zijn hier grote schuren ontstaan. De erven in het veen- en heideontginningslandschap zijn relatief jong, smal, opstrekend en rationeel ingedeeld.



Afbeelding 3.2: Beekdallandschap

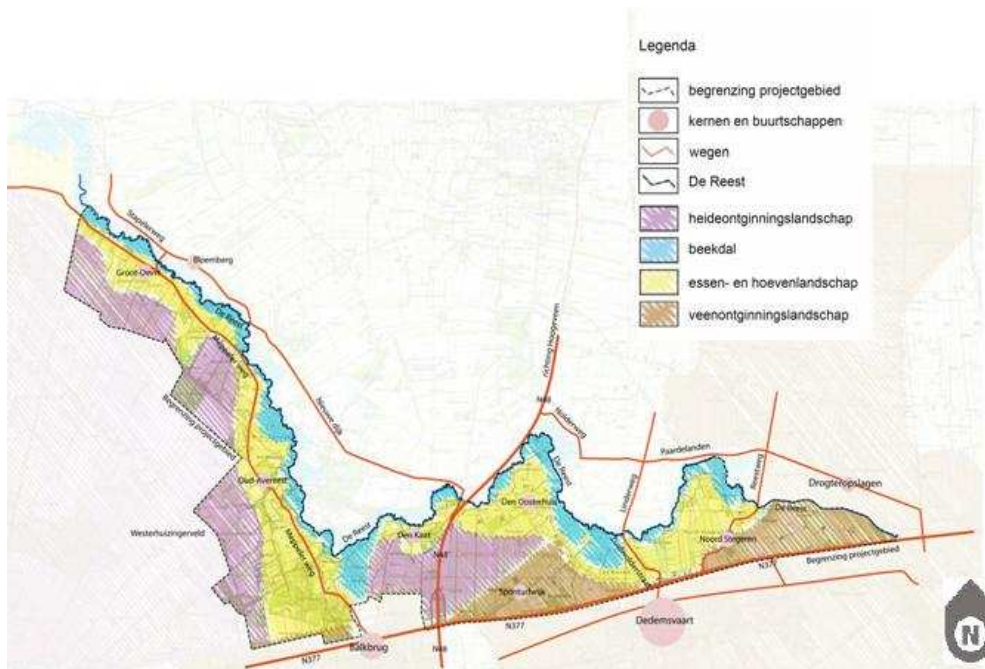
Het beekdallandschap kent hoge ecologische waarden. Dit gebiedstype is waardevol door het voorkomen van bijzondere planten als de noordse zegge. De natte weiden en hooilanden zijn een broedgebied voor weidevogels als grutto, Kievit en tureluur. Daarnaast is het beekdal een foerageergebied voor de das.

De overgang van de hooilanden uit het beekdal naar de hoger gelegen zandgronden van het essen- en hoevelandschap zorgt voor veel gradiënten (nat en droog, voedselarm en voedselrijk). Ook dit heeft tot gevolg dat hier hoge natuurwaarden voorkomen, waaronder diverse bijzondere plantensoorten. Binnen dit landschapstype zijn de schrale bermen en eiken-berkenbosjes kenmerkend. Het essen- en hoevelandschap wordt door de das gebruikt als foerageergebied. In beide ontginningslandschappen zijn de natuurwaarden beperkt.

Het Reestdal kent een grote diversiteit aan functies, waaronder wonen, landbouw, niet-agrarische bedrijvigheid en recreatie.

Uit de LIK is gebleken dat er vier verschillende landschapstypen binnen het Reestdal aanwezig zijn (zie afbeelding 3.3), namelijk het:

- Beekdallandschap;
- Essen- en hoevelandschap;
- Heideontginningslandschap;
- Veenontginningslandschap.



Afbeelding 3.3: Kaart landschapstypen in het Reestdal

3.2.2 Gewenste ontwikkelingen

Beekdallandschap

Voor het beekdallandschap is het toekomstbeeld met name gericht op de ontwikkeling van de natuur en een duurzamer waterbeheer. Kernbegrippen hierbij zijn natuur, recreatie en water.

- **Natuur:** Voor natuur is de realisatie van de ecologische verbindingszone uit de EHS het streven. Hier dient een open, natuurlijk beekdal te ontstaan. Het kan daarbij zowel gaan om natuureservaten als agrarische natuur. Het beekdal dient zoveel mogelijk open te blijven. De rust dient hier bewaard te blijven.
- **Recreatie:** Om de beleefbaarheid van het beekdal te vergroten is het verbeteren van extensieve vormen van recreatie hier passend. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om het ontwikkelen van herkenbare recreatieve routes voor wandelen en fietsen en het verbeteren van de recreatieve aansluiting met Drenthe.
- **Water:** Beoogd wordt een optimale waterhuishouding volgens de principes van een duurzaam waterbeheer (vasthouden water, verbeteren waterkwaliteit).

Veel van deze beoogde ontwikkelingen kunnen echter niet van het bestemmingsplan worden geregeld, maar vallen onder de verantwoordelijkheid van bijvoorbeeld Overijssels Landschap of het waterschap. Wel zal het bestemmingsplan zo min mogelijk beperkingen opleggen voor ontwikkelingen die binnen de ontwikkelingsvisie passen.

Essen- en hoevenlandschap

De visie voor dit landschapstype is gericht op natuur, recreatie, landbouw, landschap en cultuurhistorie. Echter, het essen- en hoevenlandschap is een waardevol, maar ook kwetsbaar gebied. Dit betekent dat de aanwezige en te ontwikkelen functies rekening met elkaar moeten houden.

- **Natuur:** Ook in dit landschapstype wordt ruimte geboden aan nieuwe natuur in brede zin: zowel "puur natuur" als agrarische natuur.
- **Recreatie:** Hierbij gaat het om het ontwikkelen van extensieve vormen van recreatie en het faciliteren van bestaande campings. De bestaande recreatiebedrijven worden positief bestemd en krijgen een maatbestemming.
- **Wonen:** Wonen is een functie die binnen dit landschapstype past. In bijzondere situaties zijn nieuwe woonfuncties mogelijk (bijvoorbeeld Rood voor Rood).

- Landbouw: Er wordt ruimte geboden aan een divers landbouwkundig gebruik, waaronder "verbrede landbouw" (niet-agrarische nevenactiviteiten op een agrarisch bedrijf). Wanneer een agrarisch bedrijf stopt, worden er mogelijkheden geboden voor een ander, passend hergebruik.
- Landschap: Het kleinschalige landschap met cultuurhistorische (landschaps)elementen moet worden behouden. Deze krijgen een eigen bestemming. Daarnaast zet de gemeente in op het behoud van het kronkelende patroon van wegen en het verbeteren van de landschappelijke inpassing van erven. Gelet op de kleinschaligheid van het landschap zijn hier woningen toegestaan met een inhoudsmaat van maximaal 750 m³. Het is mogelijk om af te wijken van deze inhoudsmaat tot 1.000 m³, wanneer er een verbetering van het erf plaatsvindt.

Veenontginningslandschap

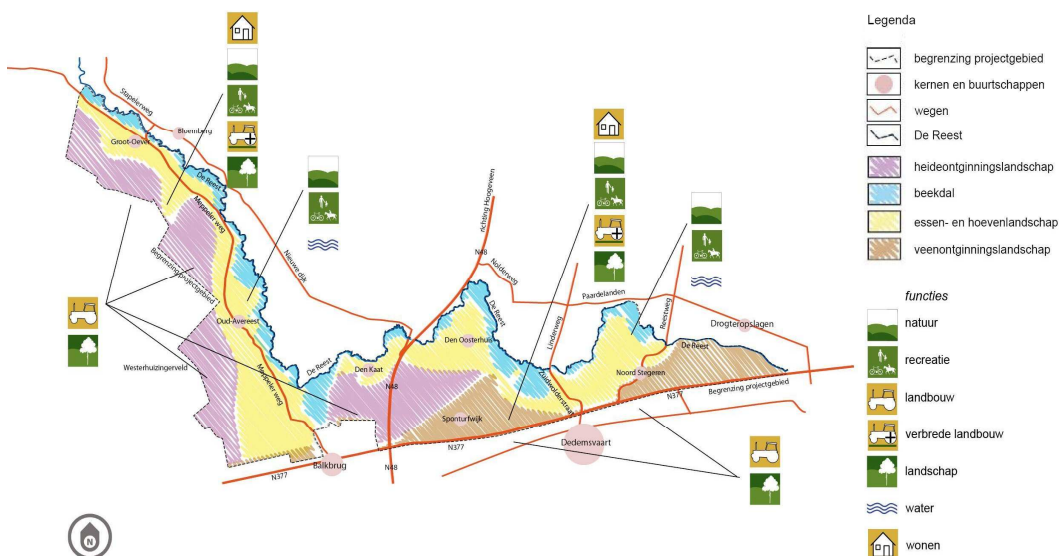
De visie richt zich op behoud en ontwikkeling van de landbouw en het landschap. Het gaat om twee deelgebieden: Sponturfwijk en Achterveld.

- Landschap: Kernkwaliteit is de rechtlijnigheid. Herstel van de Elzensingels is wenselijk in het gebied Sponturfwijk. De aanwezige sloten- en wijkenstructuur wordt in het bestemmingsplan beschermd.
- Landbouw: Behoud en ontwikkeling van de landbouw is het streven. In Sponturfwijk kan een gevarieerd beeld aan functies ontstaan, terwijl in Achterveld met name het agrarisch karakter behouden dient te blijven. De bestaande landbouwbedrijven krijgen een positieve bestemming en mogen zich verder ontwikkelen, maar nieuwvestiging is hier niet op zijn plaats.

Heideontginningslandschap

De toekomstvisie richt zich met name op de landbouw en het landschap. Het toekomstbeeld voor het heideontginningslandschap bestaat uit een halfopen landschap met een variëteit aan functies.

- Landschap: Ook hier wordt de bestaande landschapsstructuur (halfopen landschap) op basis van de gebiedsbestemmingen beschermd. Een verbetering van de ruimtelijke inpassing van de bestaande erven is in dit gebiedstype gewenst.
- Landbouw: De bestaande landbouwbedrijven krijgen een positieve bestemming en mogen zich verder ontwikkelen, maar nieuwvestiging is hier niet op zijn plaats. Aan agrarische nevenfuncties en nieuwe functies bij stoppende agrarische bedrijven is wordt zoveel mogelijk ruimte gegeven.



Afbeelding 3.4: Visiekaart Reestdal

3.3 Bergentheim-Zuid

3.3.1 Beschrijving gebiedskenmerken

Bergentheim-Zuid is gevormd in de periode van de veenontginningen. Door het graven van ontwateringsloten werd het veen drooggelegd en kon deze als brandstof worden gebruikt. De afgegraven gronden werden, wanneer deze voldoende "droog" waren, in gebruik genomen als akkerbouwgrond.

De ontvening vond plaats met behulp van ontwateringssloten. Deze sloten kwamen uit op de hoofdwijk, die midden door het plangebied loopt. De wijk kwam uit in het kanaal Almelo-De Haandrik. Het kanaal ligt op het laagste punt van het plangebied. In lage, natte gebieden liggen de sloten en wijken dicht bij elkaar.

Aan de zuidwestzijde en in het centrale deel liggen de lager gelegen veenkoloniale ontginningsvlaktes. Deze ontginningsgebieden kenden een hoge grondwaterstand en zijn daarom in het verleden ontwaterd via vele ontwateringssloten. De kavels tussen deze ontwateringssloten zijn daarom smal. De hogere gronden langs de stuwwal zijn minder sterk verkaveld dan rest van het plangebied. Hier kon worden volstaan met een minder sterke ontwatering.

In het plangebied is een beperkt aantal wegen aanwezig, waarvan de meesten een rechtlijnige structuur hebben. De wegen verbinden in feite de stuwwal met het Vechtdal. Bijzondere wegen zijn:

- De Kloosterdijk, dit is een kaarsrechte weg tussen het vroegere klooster van Sibculo en Marienberg;
- De Rauwbloksweg, dit is een openbare weg die grotendeels niet is bebouwd of beplant;
- De N341, vanwege het slingerende verloop ten opzichte van de overige kaarsrechte wegen.

De eenduidige structuur van het veenontginningslandschap is één van de kenmerken die het plangebied identiteit geeft. Het gebied bestaat overwegend uit rechthoekige kavelpatronen en rechte wegen.

Qua bebouwing is het 'Groninger' type in Bergentheim-Zuid een veel voorkomende ontginningsboerderij (zie afbeelding 1.2). Dit type kenmerkt zich door een groot volume en een eenduidige hoofdvorm van de bebouwing van voorhuis (woongedeelte), schuur en opstallen.



Afbeelding 3.5: Rechthoekig wegenpatroon

In de loop der tijd zijn aan de ontginningsassen nieuwe woningen in diverse stijlen toegevoegd. Omdat het volume van deze nieuwe woningen vele malen kleiner is dan dat van de bestaande boerderijen, is een gevarieerd beeld aan bebouwing ontstaan. Het centrale deel van Bergentheim-Zuid wordt gekenmerkt door het ontbreken van beplanting. De aanwezige groenstructuur bestaat met name uit bomenrijen langs wegen, wegbermen en enige erfbeplanting. Vanaf de ontginningsassen en het kanaal Almelo-De Haandrik zijn er doorzichten en vergezichten naar het achterliggende open gebied. De randen van Bergentheim-Zuid zijn meer besloten vanwege de bebouwingslinten en de aanwezigheid van enkele aanwezige houtsingels op kavelgrenzen. De stuwwal staat door zijn dichte beplantingen en geconcentreerde woningbouw in contrast met het open veenontginningslandschap.



Afbeelding 3.6: Besloten bebouwingslint

De erven zijn langs de ontginningsassen gelegen en kennen een rationele opbouw (rechthoekig of vierkant). De bebouwing bevindt zich op de kop van de kavel en oriënteert zich op de weg. De nokrichting van de bebouwing volgt de richting van de

slagenverkaveling. De schaarse bebouwing op het erf heeft veelal een forse maat. De erven en de erfbebouwing hebben zich aangepast aan de modernisering van de agrarische sector. Zowel de boerderijwoning als de gebouwen zijn in omvang toegenomen. Om landbouwmachines te kunnen stallen zijn de bedrijfsgebouwen ook hoger geworden.

De gronden zijn voornamelijk in gebruik door de landbouw (weide- of akkergrond). De niet-agrarische functies zijn voornamelijk te vinden langs de Kanaalweg Oost en in de buurt van de kernen aan de randen van het pilotgebied. De laatste jaren is een aantal agrarische bedrijven definitief gestopt.

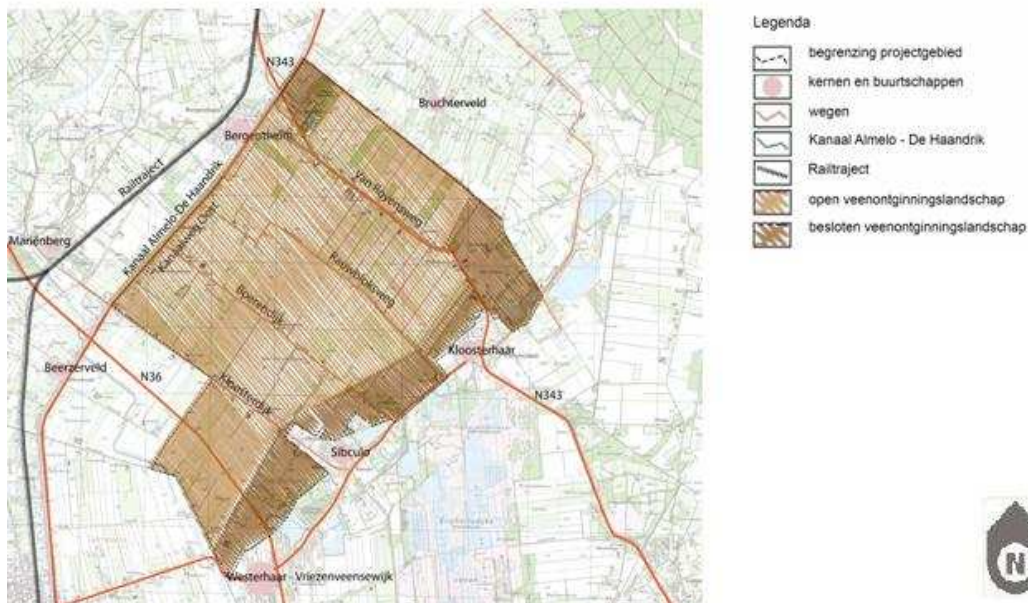
Het plangebied kent minder natuurwaarden in vergelijking met het Reestdal. In de bermen en de taluds van wegen komen nog heiderestanten voor. In de diverse wijken kunnen bijzondere plantensoorten worden gevonden als groot blaasjeskruid, drijvend fonteinkruid en drijvende waterweegbree.

In de winterperiode foerageren in het open gebied grote groepen rietganzen, voornamelijk de Europese taigarietgans. Deze ganzen hebben hun slaap- en rustplaats in het nabijgelegen natuurgebied Engbertsdijkvenen. Ter plaatse van de zandwinplas komen oeverzwaluwen en amfibieën voor.

Uit de LIK is gebleken dat er twee verschillende landschapstypen binnen Bergentheim-Zuid aanwezig zijn, namelijk het:

- Open veenontginningslandschap (OL);
- Besloten veenontginningslandschap (BL).

Deze zijn in afbeelding 3.7 weergegeven.



Afbeelding 3.7: Landschapstypen in Bergentheim-Zuid

3.3.2 Gewenste ontwikkelingen

Open veenontginningslandschap

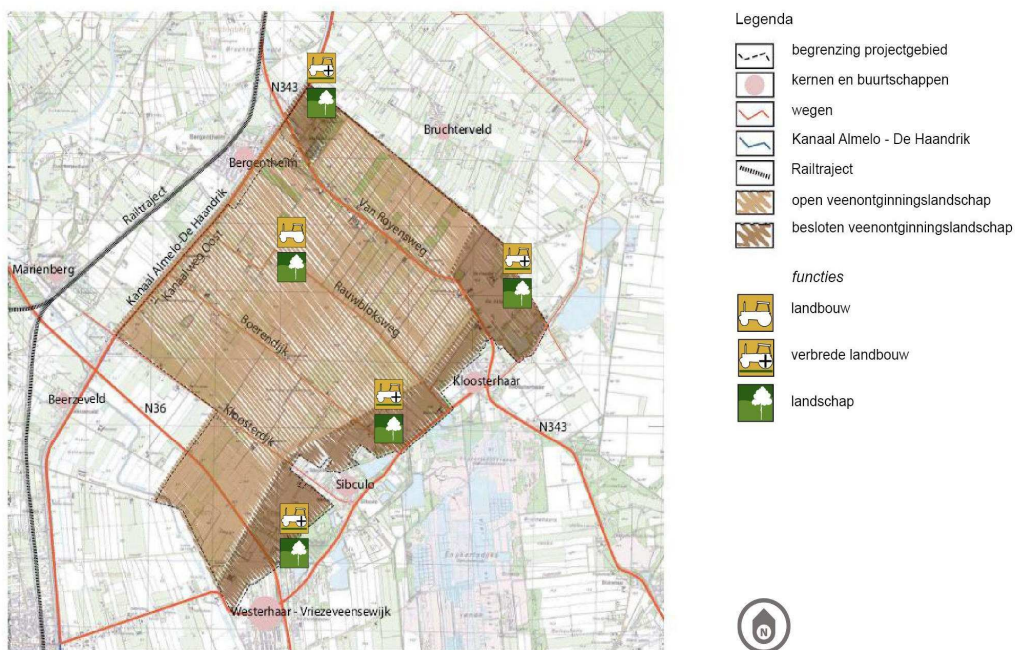
Het toekomstbeeld richt zich zowel op de landbouw als op het landschap.

- Landschap: In de ontwikkelingsvisie geldt als uitgangspunt het behoud van de grootschaligheid (openheid). De openheid, grootschaligheid en wijkenstructuur zijn in het bestemmingsplan opgenomen binnen de gebiedsbestemming. De gemeente streeft naar het verbeteren van de herkenbaarheid van de wijkenstructuur.
- Landbouw: De landbouw krijgt ruimte voor groei en schaalvergroting. Het bestemmingsplan probeert zoveel mogelijk ruimte te bieden aan de landbouwbedrijven in dit gebiedstype, maar is bij het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden wel gebonden aan de beperkingen die vanuit andere wet- en regelgeving (vooral op het gebied van natuur en milieu) voor het plangebied geldt.
- Wonen: Een aantal voormalige veenontginningsboerderijen is bestemd als "karakteristiek". Voor deze boerderijen geldt dat de bestaande verschijningsvorm in stand moet blijven. De bestaande inhoudsmaat geldt daarbij als maximum. Deze bedraagt meestal meer dan 1.500 m³. Voor de overige, kleinere (voormalige arbeiders)woningen geldt een maximale inhoudsmaat van 750 m³. Hierdoor blijft het contrast tussen de verschillende woningtypen behouden. Afwijking van deze inhoudsmaat is mogelijk tot 1.200 m³, wanneer een verbetering van het erf plaatsvindt.

Besloten ontginningslandschap

In het besloten ontginningslandschap is, in vergelijking met het open ontginningslandschap, een grotere verscheidenheid aan functies passend.

- Landschap: Het halfopen landschap is hier waardevol en zal in dit plan worden beschermd door de gebiedsbestemmingen.
- Landbouw: Omdat in dit deelgebied een grotere diversiteit aan functies mag ontstaan, worden hier ruime mogelijkheden opgenomen voor verbrede landbouw. De bestaande agrarische bedrijven krijgen ruimte voor verdere bedrijfsontwikkeling. Ook zullen mogelijkheden worden geboden voor sloop en/of hergebruik van vrijkomende agrarische bebouwing.



Afbeelding 3.8: Visiekaart Bergentheim-Zuid

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Inleiding

Het beleid voor het Reestdal en Bergentheim-Zuid is verwoord in een groot aantal beleidsdocumenten. Het gaat daarbij niet alleen om gemeentelijke documenten, maar ook om beleid van rijk, provincie en waterschappen. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en, waar nodig, doorvertaald naar de verbeelding en regels. Voor de doorwerking van het beleid naar de verschillende landschapstypen wordt verwezen naar de Ontwikkelingsvisie Reestdal en Bergentheim-Zuid in bijlage 1 van de bestemmingsplantoelichting. In dit hoofdstuk zijn de relevante beleidsnota's voor het buitengebied samengevat.

4.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig" ondertekend door de minister van Infrastructuur en Milieu. Hiermee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het rijk van kracht geworden. De SVIR vervangt verschillende bestaande beleidsnota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.



Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Nederland concurrerend, bereikbaar,
leefbaar en veilig



In de SVIR schetst het Rijk ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028. De forse bezuinigingsopgave maakt dat er scherp geprioriteerd moet worden. De financiële middelen zijn de komende jaren beperkt en private investeerders zijn terughoudender. Het Rijk kiest in de SVIR daarom voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen (zie afbeelding 4.1). Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Nationale belangen SVIR	
1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren	8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en extreme veiligheidsrisico's
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie	9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen	10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond	11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen van Nationaal belang	12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitsstelsel	13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten
7. In stand houden Rijksinfrastructuur door goed beheer en onderhoud	

Afbeelding 4.1: De 13 nationale ruimtelijke belangen uit de SVIR.

Dit bestemmingsplan Reestdal en Bergentheim-Zuid heeft raakvlakken met verschillende nationale belangen. In afbeelding 4.2 is aangegeven om welke nationale belangen het gaat en op welke wijze in dit bestemmingsplan rekening is gehouden met deze belangen.

<p><u>3 - Ruimte voor het hoofdnetwerk vervoer van gevaarlijke stoffen:</u> In de juridische regeling zijn de hogedruk transportleidingen van de Gasunie en de NAM die door het plangebied lopen als leidingbestemming opgenomen. De leidingen hebben in de regels een passend beschermingsregime gekregen.</p> <p><u>8 - Verbeteren van de milieukwaliteit:</u> In hoofdstuk 5 van deze toelichting is beschreven op welke wijze de milieunormen bij het plan zijn betrokken.</p> <p><u>9 - Ruimte voor water:</u> In paragraaf 5.3 van deze toelichting is een waterparagraaf opgenomen waarin is gemotiveerd op welke wijze in het bestemmingsplan omgegaan wordt met de belangen van het water.</p> <p><u>10 - Behoud en versterken cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten:</u> In het bestemmingsplan hebben de archeologische waarden en de beschermde dorpsgezichten binnen het plangebied een passend beschermingsregime gekregen.</p> <p><u>11 - Beleidsvoortgang en doelbereiking EHS en overleven flora en fauna:</u> Verderop in deze paragraaf wordt ingegaan op de natuur in het plangebied en de wijze waarop de belangen van de natuur zijn geborgd in de juridische regeling van het bestemmingsplan.</p> <p><u>12 - Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten:</u> Door het plangebied loopt een militaire laagvliegrouete. Paragraaf 5.11 gaat meer in detail in op deze laagvliegrouete.</p>

Afbeelding 4.2: Vertaling van nationale belangen in het bestemmingsplan

Natuurbeschermingswet 1998

De gebiedsbescherming in Nederland plaats via de gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet kent de volgende beschermde gebieden:

- De Ecologische Hoofdstructuur;
- Beschermde natuurmonumenten (voorheen (staats)natuurmonumenten);
- De Natura 2000-gebieden (Vogel- en Habitatrichtlijngebieden).

Ecologische Hoofdstructuur

Uitgangspunt van de Ecologische Hoofdstructuur is duurzame instandhouding, herstel en ontwikkeling van een zo groot mogelijke verscheidenheid van de in het wild levende dieren en plantensoorten als wel elementen van ecosystemen. De Ecologische Hoofdstructuur bestaat uit een groot aantal natuurgebieden. Om deze natuurgebieden te verbinden tot een samenhangend geheel worden er ook nieuwe natuurgebieden en (robuuste) verbindingszones ontwikkeld.

De provincie Overijssel heeft de natuurwaarden in Overijssel begrensd in de Provinciale Ecologische Hoofdstructuur (PEHS). De PEHS bestaat uit de bestaande wateren, natuur en bosgebieden, te ontwikkelen natuurgebieden, beheersgebieden, verbindingszones en afrondingsgebieden.

In dit bestemmingsplan heeft de bestaande natuur binnen de EHS de landschapsbestemming 'Natuur' gekregen. De beheersgebieden hebben de dubbelbestemming 'Natuur en landschap' gekregen. De nog niet gerealiseerde natuur binnen de EHS is bestemd conform de huidige situatie. Via een wijzigingsbevoegd kan de huidige bestemming gewijzigd worden in de landschapsbestemming 'Natuur'. Hierdoor heeft de EHS in het bestemmingsplan een passende bestemming gekregen en worden de huidige en toekomstige ecologische waarden in voldoende mate beschermd.

Beschermde natuurmonumenten

Beschermde natuurmonumenten hebben als doel gebieden met een natuurwetenschappelijke of landschappelijke betekenis te vrijwaren tegen ingrepen. Het kan gaan om gebieden met zeldzame plant- en/of diersoorten, maar ook om gebieden die door hun ontstaansgeschiedenis, bodembouw of landschappelijke schoonheid waardevol zijn.

Natura 2000-gebieden

Voor beschermde Natura 2000-gebieden geldt dat er voor projecten en handelingen geen verslechtering van de kwaliteit van de habitats of een verstorend effect op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen, mag optreden. Binnen de Natura 2000-gebieden zijn de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebied te onderscheiden. In de nabijheid van het plangebied liggen de Natura 2000-gebieden Engbertsdijksvenen, Oldematen en Veerslootlanden, Vecht- en Beneden-Reggegebied, Mantingerzand en de Itterbecker Heide in Duitsland. De Engbertsdijksvenen grenzen direct aan het plangebied en omvatten eveneens een deel van een beschermd Natuurmonument.

Het bestemmingsplan biedt bij recht geen extra ruimte voor agrarische uitbreidingsmogelijkheden. Alleen de bestaande rechten zijn vastgelegd. Uitbreiding van het agrarische bouwvlak is mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid. Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid is echter uitsluitend mogelijk als: de emissie van stikstof door de uitbreiding niet groter wordt dan op grond van de vergunde situatie is toegestaan en de vergroting van het bouwvlak niet leidt tot een activiteit waarvoor op grond van wettelijke bepalingen de verplichting geldt om een plan-m.e.r. op te stellen. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan geen nieuwvestiging van (intensieve) veehouderijen mogelijk. Op basis van het vorenstaande kan geconstateerd worden dat door dit bestemmingsplan geen significante effecten op Natura 2000-gebieden te verwachten zijn.

Kaderrichtlijn Water (KRW)

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



In de periode tot 2009 zijn de ecologische doelen voor waterlichamen opgesteld en vastgesteld. De doelen moeten in 2015 gerealiseerd zijn. Doelen mogen onder bepaalde voorwaarden ook later gehaald worden of worden verlaagd. Voor beschermde gebieden (onder andere zwembaden, vogel- en habitatrictlijngebieden) kan echter niet van de deadline van 2015 afgeweken worden. Hoewel de uiteindelijke chemische normen en ecologische doelstellingen nu nog niet bekend zijn, is de verwachting dat aanscherping van huidige maatregelen genomen door gemeente en andere partijen nodig zal zijn ("tandje erbij"). De gemeente Hardenberg valt binnen het stroomgebied Rijn-Oost. Het stroomgebiedbeheersplan Rijn-Oost is sinds 22 december 2009 van kracht en bepaalt de KRW-maatregelen die in de eerste beheersfase tot 2015 getroffen moeten worden.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Het in 2003 ondertekende Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is in 2008 geactualiseerd. De actualisatie is een aanscherping van een aantal begrippen. Het NBW is gericht op de waterproblematiek die klimaatverandering, zeespiegelstijging, bodemdaling en verstedelijking met zich meebrengt. Het Rijk, de provincies, de waterschappen en de gemeentes moeten hun watersystemen op orde brengen, zodat wateroverlast wordt voorkomen.

Nationaal Waterplan (2009)

In december 2009 heeft het kabinet het Nationaal Waterplan vastgesteld. Dit plan geeft op hoofdlijnen aan welk beleid het Rijk in de periode 2009 - 2015 voert om te komen tot een duurzaam waterbeheer. Het Nationaal Waterplan bevat een langetermijnvisie voor 2040 en een uitvoeringsprogramma voor de periode 2009-2015 en richt zich op bescherming tegen overstromingen, voldoende en schoon water en diverse vormen van gebruik van water.

Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van de Waterwet die met ingang van 22 december 2009 van kracht is. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het

Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. In het Nationaal Waterplan is een eerste uitwerking gegeven aan het Deltaprogramma dat wordt opgesteld naar aanleiding van het advies van de Deltacommissie in 2008. Dit programma is gericht op duurzame veiligheid en zoetwatervoorziening.

4.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Overijssel (2012)

De Omgevingsvisie Overijssel is op 1 juli 2009 vastgesteld. In de Omgevingsvisie wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel uiteengezet. De Omgevingsvisie is een samenvoeging van het streekplan, Verkeers- en Vervoersplan, Waterhuishoudingsplan en het Milieubeleidsplan. De visie is opgesteld met een doorkijk tot 2030.



De thema's die in de Omgevingsvisie aan bod komen zijn op zich niet nieuw; het zijn thema's waar de provincie zich al veel langer mee bezighoudt. Er zijn echter twee thema's aan toegevoegd die leidend zijn voor alle beleidskeuzes die de provincie maakt: duurzaamheid en ruimtelijke kwaliteit.

Duurzaamheid

Voor duurzaamheid hanteert de provincie de volgende definitie: 'Duurzame ontwikkeling voorziet in de behoefte aan de huidige generatie, zonder voor toekomstige generaties de mogelijkheden in gevaar te brengen om ook in hun behoeften te voorzien'. De keuze voor duurzaamheid uit zich bijvoorbeeld in de grote aandacht voor de wateropgave en een belangrijke bijdrage aan reductie van broeikasgassen.

Ruimtelijke kwaliteit

De ambitie van de provincie is een kwaliteitsontwikkeling in gang zetten, waarbij elk project, elke ontwikkeling iets bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Voor het behouden en versterken van de ruimtelijke kwaliteit zijn de bestaande gebiedskenmerken het uitgangspunt. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit vooral versterken door deze gebiedskenmerken te verbinden aan nieuwe ontwikkelingen.

Ruimtelijke kwaliteit moet gerealiseerd worden door naast bescherming vooral in te zetten op het verbinden van bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd.

In bijlage 2 van de toelichting worden de verschillende beleidsthema's uit de Omgevingsvisie nader beschreven.

Omgevingsverordening Overijssel (2012)

In de Omgevingsverordening is vastgelegd hoe uitvoering gegeven moet worden aan het beleid in de Omgevingsvisie Overijssel. De Omgevingsverordening richt zich net als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel en is opgesteld in de vorm van voorschriften. In de Omgevingsverordening is per inhoudelijk thema vastgelegd, op welke wijze de thema's meegenomen moeten worden in bestemmingsplannen.

Ruimtelijke kwaliteit

Ruimtelijke kwaliteit is één van de belangrijkste thema's. Onder het versterken van de ruimtelijke kwaliteit wordt verstaan het leggen van nieuwe verbindingen tussen bestaande gebiedskwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen, waarbij bestaande kwaliteiten worden beschermd en versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Dit is juridisch verankerd in de Omgevingsverordening. De specifieke gebiedskenmerken zijn beschreven in de Catalogus Gebiedskenmerken, die als bijlage deel uitmaakt van de Omgevingsverordening.

Verankering ruimtelijke kwaliteit in bestemmingsplan

In het bestemmingsplan is vastgelegd dat de gebiedskenmerken bepalend zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden in een gebied. In de bestemmingsregeling is daarom gekozen voor het opnemen van verschillende 'landschapsbestemmingen'. De verschillende landschapsbestemmingen zorgen voor de planologische bescherming van de bestaande gebiedskenmerken en bepalen de ruimtelijke inpasbaarheid van de toekomstige ontwikkelingen. Dit is als volgt vastgelegd in de regels:

- In de landschapsbestemmingen zijn de bebouwingsbepalingen afgestemd op de gebiedskenmerken uit de LIK's. Daarnaast zijn de gronden binnen de landschapsbestemmingen voor agrarische en natuurdoeleinden mede bestemd voor het instandhouden van de aanwezige natuur- en landschapswaarden zoals beschreven in de LIK's. Het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen deze gronden is gekoppeld aan een omgevingsvergunningplicht, waardoor de gebiedskenmerken planologisch beschermd worden.
- Het toestaan van ontwikkelingsmogelijkheden via een wijzigings- of afwijkingsbevoegdheid is ook gekoppeld aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. In de regels is bepaald dat het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit een voorwaarde is voor planologische medewerking. Er moet een ruimtelijke kwaliteitsplan opgesteld worden, waarmee altijd invulling gegeven wordt aan de basisinspanning voor ruimtelijke kwaliteit en, indien het een nieuwvestiging of grootschalige ontwikkeling betreft, ook aan de Kwaliteitsimpuls Groene omgeving. Op dit punt zal van geval tot geval maatwerk geleverd moeten worden.

Natuurbeheerplan Overijssel (2012)

Gedeputeerde Staten van Overijssel (GS) hebben op 13 maart 2012 het Natuurbeheerplan Overijssel 2012 vastgesteld. Het natuurbeheerplan Overijssel maakt subsidies voor natuurbeheer, agrarisch natuurbeheer en landschapsbeheer in de provincie Overijssel mogelijk. In dit natuurbeheerplan is alle bestaande en nieuwe natuur begrensd en aangeduid welke natuur in aanmerking komt voor subsidie. Voor de nieuwe natuur worden mogelijkheden geboden voor functieverandering van agrarisch gebruik naar (particuliere) natuur en voor inrichting van natuur. Het natuurbeheerplan heeft geen consequenties voor bestemmingsplannen en de hieruit voortvloeiende bestaande gebruiksmogelijkheden.

De Vecht een grenzenloze, halfnatuurlijke rivier (2009)

De Vechtvisie is een gemeenschappelijke intentieverklaring van de deelnemende projectpartners om richting te geven aan de ontwikkelingen rond de Vecht en het Vechtdal. Het is het resultaat van een intensieve samenwerking tussen de acht projectpartners en overige betrokken organisaties in het Vechtdal. In de visie zijn vier opgaven opgenomen:

- Herstel van het halfnatuurlijke karakter van de rivier;
- Benutten en versterken van het landschappelijke potentieel van het Vechtdal;
- Versterken van het Vechtdal als handelsmerk en;
- Het versterken van een gemeenschappelijke Vechtdal identiteit.

Waterbeheerplannen 2010-2015

De Waterwet (2009) verplicht de waterschappen om waterbeheerplannen op te stellen met een looptijd van zes jaar. In de gemeente Hardenberg zijn vier waterschappen verantwoordelijk voor het oppervlaktewater en het zuiveren van afvalwater: Velt en Vecht, Reest en Wieden, Regge en Dinkel en Groot Salland. Alle vier de waterschappen maken deel uit van het KRW stroomgebied Rijn-Oost.

Het verder ontwikkelen van de veiligheid in het watersysteem is een belangrijke opgave voor de waterschappen. Zij houden daarbij rekening met het veranderende klimaat. Zowel in stedelijk als in landelijk gebied wordt meer ruimte gegeven aan water. Dat kan door de instrumenten van de ruimtelijke ordening op een juiste manier toe te passen. De kansen worden benut om de wateropgaven te combineren met plannen en initiatieven voor landbouw, natuur en recreatie. Samen met onder andere Rijkswaterstaat, provincies, gemeenten, maatschappelijke organisaties en burgers zoeken de waterschappen naar de beste oplossingen.

4.4 Gemeentelijk beleid

Waterplan Hardenberg (2008)

Het Waterplan Hardenberg is door de gemeente opgesteld in samenwerking met de provincie en de waterschappen Velt en Vecht, Reest en Wieden, Groot Salland en Regge en Dinkel. Het plan geeft een toekomstvisie tot 2020 waarin is vastgelegd hoe de gemeente en waterschappen met het water om willen gaan. Het doel van het plan is:

- Afstemmen van beleid en verdiepen samenwerking;
- Oplossen van knelpunten en benutten van kansen;
- Voldoen aan nieuw beleid en wetgeving;
- Vastleggen wateropgave voor het stedelijk en het landelijk gebied.

Visie 2020 De Vecht

De Vecht is een groene half natuurlijke laaglandrivier met een robuust watersysteem. Veiligheid van de burgers is de eerste prioriteit. Waar mogelijk zijn herstelprojecten uitgevoerd, hierbij gaan natuurontwikkeling en waterhuishouding hand in hand. Er is volop ruimte voor recreatie in het Vechtdal, zowel op het water als op het land. Hierbij wordt rekening gehouden dat de recreatieve ontwikkelingen niet ten koste gaan van de natuurontwikkeling en de waterhuishouding. De relatie van de Vecht met de steden Gramsbergen en Hardenberg is versterkt.

Visie 2020 Buitengebied

In het buitengebied is het waterbergend vermogen sterk vergroot en zijn de natuurwaarden langs watergangen versterkt, passend binnen de huidige functies van de gebieden. Waar mogelijk worden de gronden van particuliere terreinbeheerders ingezet voor waterretentie. Gestreefd wordt naar het zoveel mogelijk vasthouden en bergen van water in het watersysteem. Streven is een verdubbeling van de ruimte voor waterberging in het buitengebied, bijvoorbeeld middels het verbreden van watergangen. Naast ruimte voor water ontstaan hierdoor kansen voor natuur in de oevers en dit heeft een positief effect op de waterkwaliteit. De waterberging moet passen binnen de huidige

landbouwfunctie, het waterpeil is niet verhoogd.

Om te komen tot een goede waterstructuur kunnen eventueel oude gedempte wijken open worden gegraven. Het grootschalig open landschap blijft behouden. Ter verbetering van de transportmogelijkheden over water en tevens ter bevordering van de recreatievaart zal het kanaal Almelo-De Haandrik worden verruimd.

Gemeentelijk Rioleringsplan 2009 - 2013

Vanuit de Wet Milieubeheer is een gemeente verplicht om een Gemeentelijk Rioleringsplan (GRP) op te stellen. Per 1 januari is de 'Wet gemeentelijke watertaken' van kracht geworden, die een wijziging aanbrengt in de Gemeentewet, de Wet op de waterhuishouding en de Wet milieubeheer. Naast de zorgplicht voor afvalwater is ook de zorgplicht voor hemelwater en grondwater opgenomen. In het GRP zijn de volgende doelen en speerpunten opgenomen:

- Zorgen voor inzameling van afvalwater;
- Zorgen voor transport van afvalwater;
- Zorgen voor inzameling van regenwater (voor zover niet verzorgd door particulieren);
- Zorgen voor de verwerking van ingezameld regenwater;
- Zorgen dat er beleid vastgesteld wordt op het gebied van de gemeentelijke grondwaterzorgplicht en (zorgen dat dit uitvoering krijgt);
- Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering;
- De kans op wateroverlast als gevolg van hevige neerslag zoveel mogelijk verkleinen;
- De vuilemissie via overstorten en regenwateruitlaten zoveel mogelijk verminderen;
- Het inzicht in de technische staat en het functioneren van de riolering verder verbeteren.

Beleidsnotitie Rood voor Rood met gesloten beurs (2006)

De gemeentelijke beleidsnota Rood voor Rood met gesloten beurs geeft invulling aan het Rood voor Rood beleid van de provincie. De nota heeft als doel het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijk gebied. De realisatie van dit doel vindt plaats door de sloop van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen en door overige verbeteringen van de ruimtelijke kwaliteit. Om die realisatie mogelijk te maken, worden op planologisch verantwoorde locaties één of meer bouwkavels voor een woning toegekend, terwijl de deelnemer uit de vastgestelde waarde daarvan het slopen van de bedrijfsgebouwen en de bijdrage voor de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet bekostigen.

De gemeente heeft gekozen voor een gebiedsgerichte benadering, waarbij de kwaliteiten van het gebied bepalend zijn voor de toepassingsgeschiktheid van het Rood voor Rood beleid. De gemeente acht het in principe niet wenselijk om in open veen- en heideontginningsgebieden agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en een burgerwoning terug te bouwen. De bedrijfsbebouwing binnen deze gebieden moet in geval van bedrijfsbeëindiging in principe beschikbaar blijven voor de doorstroming van agrarische ondernemers, eventueel van elders.

De gemeentelijke beleidsnota Rood voor Rood is opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. De regeling wordt wel op een aantal punten vereenvoudigd. Als Rood voor Rood wordt toegepast, dan moet een ruimtelijke kwaliteitsplan worden opgesteld, waarin wordt aangegeven hoe de nieuwe woning landschappelijk wordt ingepast en hoe de investering in ruimtelijke kwaliteit wordt vormgegeven. Omdat er geen uitgebreide rekensessies meer nodig zijn, komt de focus meer te liggen op het uiteindelijke resultaat van het project, namelijk de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Beleid plattelandswoningen (2012)

De Eerste Kamer heeft op 10 juli jl. een wetsvoorstel aangenomen waarin de term 'plattelandswoning' wordt geïntroduceerd. Deze wet biedt de mogelijkheid om als 'burger' in (voormalige) agrarische bedrijfswoningen te wonen, zonder dat dit de bedrijfsvoering van het voormalige agrarische bedrijf beperkt. Tot nu toe was dit niet mogelijk.

Knelpunten oude wetgeving

Door verschillende ontwikkelingen in het buitengebied neemt de vraag toe om agrarische bedrijfswoningen "los te knippen" van het agrarische bedrijf en in gebruik te nemen als burgerwoning. Denk bijvoorbeeld aan agrariërs die hun bedrijf verkopen en als burger willen blijven wonen in hun (voormalige) agrarische bedrijfswoning.

Een (voormalige) agrarische bedrijfswoning kan echter pas in gebruik worden genomen als burgerwoning nadat de woning een "gewone" woonbestemming heeft gekregen. Juist dit punt zorgt in de praktijk voor problemen, omdat het toekennen van een woonbestemming vaak (ongewenste) beperkingen met zich meebrengt voor het agrarische bedrijf waarvan de woning oorspronkelijk deel uitmaakte. Voor burgerwoningen gelden namelijk strengere milieunormen dan voor bedrijfswoningen.

Dat geldt ook als betrokken partijen – bewoner en agrariër – hierover geen conflict hebben en in pais en vree naast elkaar leven. Door de (mogelijke) beperkingen voor het eigen agrarisch bedrijf neemt de kans op ongewenste situaties zoals illegale burgerbewoning of leegstand van agrarische bedrijfswoningen toe. Samenvattend kan dan ook gesteld worden dat de oude wetgeving onvoldoende inspeelde op de actuele ontwikkelingen in het buitengebied.

Mogelijkheden nieuwe wetgeving

De nieuwe wetgeving komt tegemoet aan bovengenoemde knelpunten. Kern van de wetgeving is de introductie van een nieuw woningtype, te weten de plattelandswoning. Een plattelandswoning is een (voormalige) agrarische bedrijfswoning, die bewoond mag worden door burgers die geen functionele binding hebben met het functionerend agrarisch bedrijf. De wetgeving regelt namelijk dat de plattelandswoning qua milieubescherming gelijkgesteld wordt met de (voormalige) bedrijfswoning. De bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf waarvan de bedrijfswoning oorspronkelijk deel uitmaakte, wordt hierdoor niet langer beperkt.

Gevolg van het voorgaande is wel dat bewoners van een plattelandswoning niet beschermd worden tegen de milieueffecten (geur- en geluidhinder en luchtkwaliteit) van het agrarisch bedrijf waartoe de woning voorheen behoorde. Dit betekent dat plattelandswoningen minder milieubescherming genieten dan normale burgerwoningen.

De wetgeving voor plattelandswoningen is alleen toepasbaar op (voormalige) agrarische bedrijfswoningen waarvan het agrarische bedrijf nog actief is. Voormalige agrarische bedrijven waarvan het agrarische bedrijf beëindigd is, dienen een "gewone" woonbestemming te krijgen.

Een (voormalige) agrarische bedrijfswoning kan pas in gebruik worden genomen als plattelandswoning, nadat dit planologisch is geregeld via bijvoorbeeld een bestemmingsplan of omgevingsvergunning.

Inventarisatie situatie Hardenberg

Uit inventarisatie blijkt dat er binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied, Reestdal en Bergentheim-Zuid 3 agrarische bedrijfswoningen zijn, die al langere tijd in gebruik zijn als burgerwoning. Het gebruik als burgerwoning is in strijd met de agrarische bestemming van de geldende bestemmingsplannen.

Vertaling wetgeving in bestemmingsplan

De gemeente ziet de nieuwe wetgeving als een goede oplossing voor de geschetste knelpunten rond de burgerbewoning van agrarische bedrijfswoningen. De nieuwe wetgeving is daarom als volgt vertaald in voorliggend bestemmingsplan:

- Bedrijfswoningen die al langere tijd in gebruik zijn als burgerwoning krijgen een aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning" op de verbeelding/plankaart. Hiermee wordt geregeld dat deze bedrijfswoningen ook als

burgerwoning bewoond mogen worden. Daarmee worden strijdige planologische situaties opgeheven.

- Om in te kunnen spelen op (toekomstige) aanvragen, wordt een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het in gebruik nemen van een bedrijfswoning voor burgerbewoning. Hierdoor kunnen nieuwe aanvragen via een relatief lichte procedure afgehandeld worden. Per aanvraag kan het college vervolgens beslissen of zij wil meewerken aan een plattelandswoning.
- Voormalige bedrijfswoningen die als burgerwoning in gebruik zijn en al een "gewone" woonbestemming hebben in het geldende bestemmingplan, behouden deze woonbestemming. Wijziging van de woonbestemming in een plattelandswoning is ongewenst omdat hiermee voorbij gegaan wordt aan de bestaande rechten van de bewoners.
- Agrarische bedrijven waarvan de bedrijfsvoering in het geheel is beëindigd en in gebruik zijn als burgerwoning vallen buiten de toepassingsvoorwaarden van de nieuwe wetgeving. Zij krijgen daarom een "gewone" woonbestemming. Dit is mogelijk omdat deze bestemmingswijziging geen milieuhygiënische beperking oplevert voor de bedrijfsvoering van de omliggende agrarische bedrijven.

Beleidsregel 'Intrekking Wet op de Openluchtrecreatie (WOR)' (2008)

In de beleidsregel 'Intrekking Wet op de Openluchtrecreatie' is het interimbeleid vastgelegd voor de periode tussen de intrekking van WOR en het van kracht worden van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. In dit bestemmingsplan zijn de verschillende recreatieve voorzieningen binnen het plangebied als volgt bestemd:

- De reguliere campings en bungalowparken hebben een recreatieve bestemming gekregen;
- De kleinschalige kampeerterrainen bij "de boer" zijn opgenomen binnen de agrarische bestemming. De omvang is begrensd door het aantal campingplaatsen te limiteren op maximaal 15 of 25. Bepalend voor het maximale aantal campingplaatsen is het landschapstype waarbinnen de agrarische bestemming valt.
- Als het agrarische bedrijf is beëindigd, worden de bestaande kleinschalige kampeerterrainen bij "de boer" als minicamping opgenomen binnen de woonbestemming. Het kleinschalige kampeerterrain mag in de bestaande omvang blijven bestaan. Uitbreiding is niet (meer) mogelijk.

Beleidsregel 'Mogelijkheden Bed & Breakfast - voorzieningen' (2009)

In deze beleidsregel zijn regels opgesteld voor Bed & Breakfast-voorzieningen in het buitengebied. In de bestemmingsplanregeling is op de volgende wijze aansluiting gezocht bij deze beleidsregel.

Bed & Breakfast - voorzieningen worden mogelijk binnen de hoofdgebouwen van woon- en agrarische bestemmingen. Ook in de bijgebouwen van deze bestemmingen zijn Bed & Breakfast - voorzieningen mogelijk, met uitzondering van de open veen- en heideontginningsgebieden. Omdat dit de agrarische ontwikkelingsgebieden zijn, wordt hier de recreatie niet gestimuleerd.

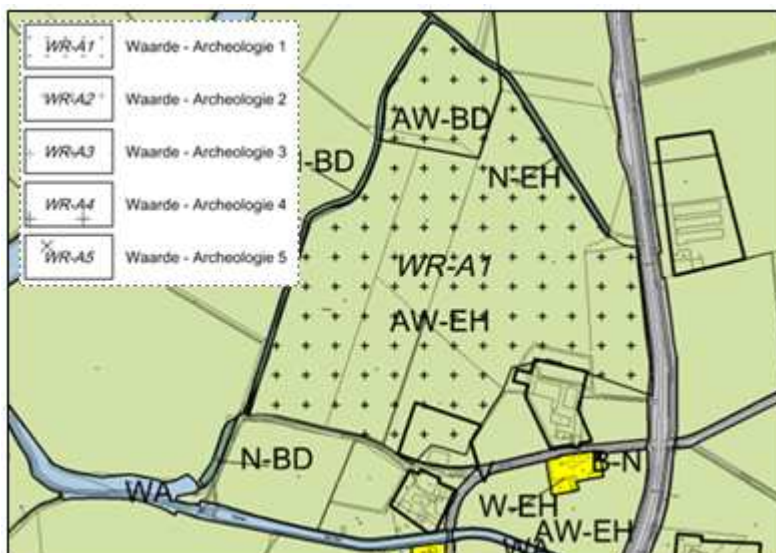
Beleidsplan Archeologie gemeente Hardenberg "Met het verleden stevig verankerd op de toekomst af" (2009)

Het archeologiebeleid legt vast hoe de gemeente Hardenberg met haar bodemarchief omgaat. In het beleidsplan zijn alle maatschappelijke en archeologische aspecten opgenomen en tegen elkaar afgewogen. De gemeente Hardenberg heeft duidelijke uitgangspunten voor de omgang met haar bodemarchief vastgesteld. De gemeente stelt met het beleidsplan:

- De archeologische waarden- en verwachtingenkaart vast;
- Ondergrenzen vast, die duidelijk aangeven of een initiatiefnemer dan wel vergunningaanvrager verplicht is archeologisch vooronderzoek te laten verrichten;
- Een archeologische onderzoeksagenda vast en zal toekomstig archeologisch onderzoek (laten) beoordelen op basis van deze agenda;
- De beleidskaart vast.

In het beleidsplan wordt een indeling gemaakt in de archeologische categoriën 1 tot en met 5. De gemeente heeft in het beleidsplan per archeologische categorie voorbeeldplanregels opgesteld.

Dit archeologiebeleid is in dit bestemmingsplan overgenomen in de vorm archeologische dubbelbestemmingen (zie voorbeeld afbeelding 4.3). Via een vergunningenstelsel in de dubbelbestemming is gewaarborgd dat de archeologische waarden in het plangebied in voldoende mate worden beschermd.



*Afbeelding 4.3
Voorbeeld
dubbelbestemming
'Waarde
Archeologie'*

Kadernota biodiversiteit en natuurwaardenkaart (2008)

De gemeente Hardenberg heeft een rijke variatie aan planten en dieren in verschillende landschapstypen. De gemeente wil de verdere ontwikkeling van deze biodiversiteit bevorderen. Hiervoor is het nodig de kansen en risico's voor natuurontwikkeling en ruimtelijke ontwikkeling inzichtelijk te maken. Daarnaast zijn er kaders nodig waarbinnen het biodiversiteitsbeleid zich kan ontwikkelen, in overeenstemming met andere omgevingskwaliteiten en de economische ontwikkeling van de gemeente.

Om hier invulling aan te geven heeft de gemeente Hardenberg een kadernota biodiversiteit en een natuurwaardenkaart opgesteld. De natuurwaardenkaart dient meerdere doelen. Zo wordt de kaart gebruikt om vroegtijdig knelpunten te signaleren voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Daarnaast geeft de kaart inzicht in de mogelijkheden voor verdere versterking van groene gebieden. De natuurwaardenkaart is meegenomen bij het opstellen van de LIK's en het bepalen van de gebiedskenmerken en ruimtelijke kwaliteiten in het plangebied.

Welstandsnota Gemeente Hardenberg, Voor altijd mooi (2006)

Het bevorderen van de kwaliteit van de dagelijkse leefomgeving is een belangrijk streven van het gemeentebestuur. Het te voeren welstandsbeleid is vastgelegd in de Welstandsnota Gemeente Hardenberg. Dit beleid wordt binnenkort herzien voor het buitengebied. Bij de herziening van het welstandsbeleid zullen de LIK's de basis vormen.

Externe Veiligheidsvisie gemeente Hardenberg (2011)

De gemeente heeft in 2011 een Externe Veiligheidsvisie vastgesteld, waarin het gemeentelijke beleid op het vlak van externe veiligheid is vastgelegd. Deze visie dient als toetsings- en ontwikkelingskader voor vergunningverlening (milieu), handhaving, routing vervoer gevaarlijke stoffen, ruimtelijke beleid, rampenbestrijding, brandweerplannen en risicocommunicatie.

In de Externe Veiligheidsvisie is de situatie in de gemeente Hardenberg geïnventariseerd en in kaart gebracht. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen: woongebieden, bedrijventerreinen, recreatiegebieden en overige gebieden (met voornaamste bestemming buitengebied en natuurbeschermingsgebied). Daarnaast wordt een onderscheid gemaakt tussen bestaande situaties en nieuwe situaties. De volgende beleidsuitgangspunten uit de visie zijn van belang voor dit bestemmingsplan:

- Aan de wettelijke grenswaarde voor het plaatsgebonden risico moet worden voldaan.
- Bij de introductie van een risicobron dient de 10^{-6} contour van het plaatsgebonden risico binnen de erfgrens van de inrichting te liggen. Uitzondering hierop is dat de contour wel over gebieden mag liggen indien in het bestemmingsplan sprake is van een openbaar gebied, zoals wegen, kanalen, groenvoorzieningen, vijvers, parkeerplaatsen etc. en over gebieden waar geen bouwactiviteiten kunnen plaatsvinden op basis van het vigerende bestemmingsplan.
- Voor risicobronnen niet zijnde BEVI-inrichtingen geldt dat toetsing aan de zogenaamde drempelwaardentabel moet plaatsvinden.
- Indien binnen het invloedsgebied het aantal personen ten gevolge van een ruimtelijke ontwikkeling wijzigt, moet het groepsrisico worden verantwoord en moet de situatie voor het bestuur aanvaardbaar zijn.

In paragraaf 5.7 van deze toelichting wordt nader ingegaan op het aspect externe veiligheid en de doorwerking van dit beleid in het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden

5.1 Inleiding

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moet de gemeente in de toelichting op het bestemmingsplan een beschrijving opnemen van de wijze waarop de belangen van natuur en milieu, cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden, de waterhuishouding en andere waarden bij het plan zijn betrokken. Dit hoofdstuk van de toelichting gaat in op de doorwerking van deze aspecten in het bestemmingsplan.

5.2 Bodem

In het bestemmingsplan moet gemotiveerd worden dat de bodemkwaliteit in het plangebied geschikt (of geschikt te maken) is voor de gewenste nieuwe bestemmingen.

De gemeente heeft in juni 2010 de bodemkwaliteitskaart samen met de bodemfunctiekaart vastgesteld. De bodemkwaliteitskaart is opgesteld door Tauw bv (kenmerk 4643130, d.d. 24 februari 2010). Uit de bodemkwaliteitskaart blijkt dat het buitengebied van de gemeente Hardenberg in het algemeen als niet verontreinigd kan worden aangemerkt (voldoet aan de Achtergrondwaarden).

Verder wordt momenteel in regioverband gewerkt aan een regionale bodemkwaliteitskaart. Deze wordt opgesteld in samenwerking met de gemeenten Steenwijkerland, Staphorst, Kampen, Zwartewaterland, Olst-Wijhe, buitengebied Deventer, Dalfsen, Ommen en Hardenberg en de waterschappen Velt en Vecht en Groot Salland voor de droge waterbodem langs de Vecht. De kaart zal in 2012 worden vastgesteld. Naast de bodemkwaliteitskaart wordt tevens gewerkt aan een bodembeheerplan, zodat het grondstromenverkeer binnen al deze gemeenten op elkaar is afgestemd.

Conclusie

Dit bestemmingsplan legt in hoofdzaak de bestaande situatie vast. Daarnaast blijkt uit de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Hardenberg dat de grond in het Reestdal en Bergentheim-Zuid relatief schoon is. De bodemkwaliteit vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit bestemmingsplan.

5.3 Watertoets

5.3.1 Algemeen

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht en verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening. De watertoets is een bestuurlijk instrument waarmee ruimtelijke plannen worden getoetst op waterhuishoudkundige aspecten. Met de watertoets moeten eventuele negatieve effecten van ruimtelijke plannen en besluiten op de waterhuishouding zoveel mogelijk voorkomen worden.

In de waterparagraaf van een ruimtelijk plan wordt omschreven wat de gevolgen van het plan zijn op de waterhuishouding. Het bestemmingsplan buitengebied wordt in het kader van de watertoets voorgelegd aan de waterschappen binnen de gemeente Hardenberg (bijlage 5 van de toelichting).

5.3.2 Beleid

Het beleid en de regelgeving op het gebied van waterbeheer is verwoord in richtlijnen, beleidsdocumenten en plannen. De belangrijkste zijn in hoofdstuk 4 van deze toelichting beschreven. Voor een nadere toelichting op het beleid en de regelgeving wordt daarom verwezen naar dit hoofdstuk.

5.3.3 Waterhuishouding in het plangebied

Kaderrichtlijn Water (KRW)

In de gemeente Hardenberg liggen de volgende KRW-waterlichamen: Bruchterbeek, Radewijkerbeek, Randwaterleiding, Overijsselse Vecht, Dooze, Molengoot en Dommerswijk. De ecologische en chemische kwaliteit moet voldoen aan de Europese normen. Alleen het waterlichaam de Dooze loopt door het plangebied. In dit bestemmingsplan heeft de genoemde watergang met bijbehorende oevers en schouwpaden de bestemming 'Water' gekregen. De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor onder andere: watergangen, waterpartijen, oevers, taluds, onderhoudspaden, kaden, waterhuishouding, landschaps- en natuurwaarden, extensieve openlucht recreatie en nutsvoorzieningen.

Ook binnen de landschapsbestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Natuur' zijn watergangen, waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan. Hierdoor biedt het bestemmingsplan de flexibiliteit om, desgewenst, watergangen te verleggen of aan te passen zonder dat hiervoor een ruimtelijke procedure gevolgd hoeft te worden.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

Ter voorkoming van wateroverlast en het terugbrengen naar de natuurlijke situatie mag de Overijsselse Vecht weer meanderen en wordt de ruimte rondom de Vecht zodanig ingericht dat er meer ruimte voor water is, maar ook gebruikt kan worden voor natuur en recreatie. De polders Noord- en Zuid-Meene, gelegen buiten het plangebied, zijn al ingericht als nood retentiegebieden. Bij hoogwater kunnen deze gebieden ingezet worden voor waterberging.

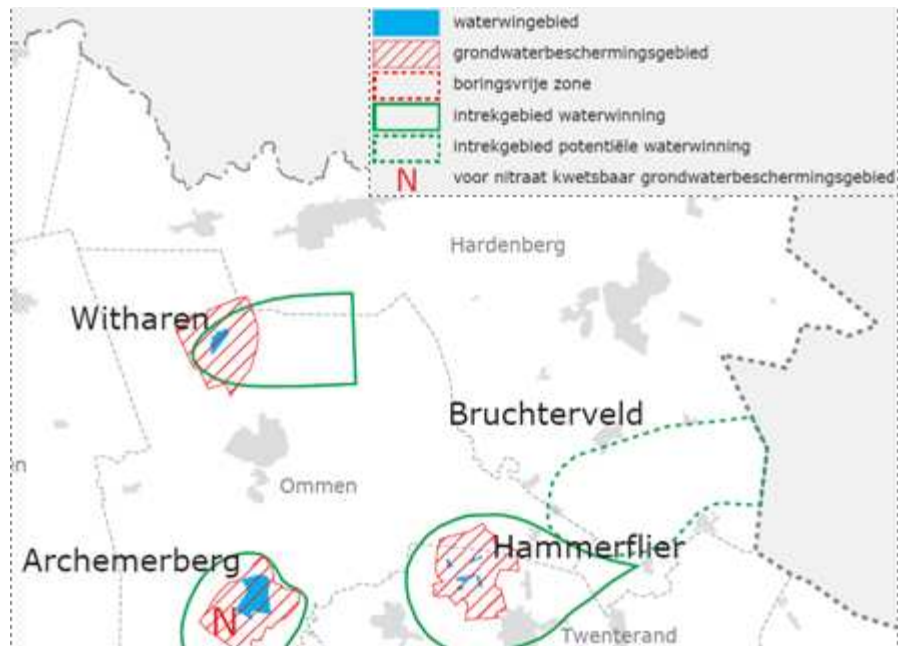
In 2009 hebben de gemeenten Hardenberg, Ommen, Coevorden en Emmen en waterschap Velt en Vecht het Lokaal Bestuursakkoord Water (LBW) ondertekend. Hiermee is invulling gegeven aan de waterbergingsopgave voor het beheersgebied van waterschap Velt en Vecht. Met het zoeken naar geschikte locaties is gekeken naar natuurlijke laagtes en de KRW-waterlichamen. De Noord- en Zuid-Meene blijven de enige noodretentiegebieden.

Daarnaast is binnen de gemeente Hardenberg ruimte gevonden rondom de Dooze, de Bruchterbeek, de Radewijkerbeek en de Molengoot. Het water krijgt meer ruimte door het aanpassen van de vorm van de watergang. Dit bestemmingsplan biedt ruimte voor aanpassing van de Dooze. Niet alleen binnen de bestemming 'Water', maar ook binnen de landschapsbestemmingen 'Agrarisch met waarden' en 'Natuur'.

Drinkwaterwinning

In het plangebied ligt een klein deel van het intrekgebied van de waterwinning Hammerflie (zie afbeelding 5.1). De provincie geeft aan dat intrekgebieden moeten worden voorzien van een aanduiding voor intrekgebieden waarbij alleen functies worden toegestaan die harmoniëren met de drinkwatervoorziening. In dit bestemmingsplan heeft het intrekgebied van de waterwinning Hammerflie daarom een passende bescherming gekregen via een aanduiding op de verbeelding (plankaart). In het intrekgebied worden geen nieuwe functies toegestaan die niet harmoniëren met de drinkwaterwinning.

Daarnaast ligt een deel van het intrekgebied van de potentiële waterwinning Bruchterveld binnen het plangebied. Binnen dit intrekgebied worden “bij recht” geen nieuwe risicovolle functies toegestaan en zijn de mogelijkheden uit het (nog) geldende bestemmingsplan bijna één op één overgenomen. Hierdoor is "bij recht" geen verslechtering van de grondwaterkwaliteit te voorzien. Nieuwe functies worden toegestaan via wijzigingsbevoegdheden. In de wijzigingsbevoegdheden, voor zover gelegen binnen het intrekgebied Bruchterveld, is daarom een voorwaarde opgenomen die waarborgt dat de nieuwe functies geen verslechtering opleveren voor het grondwater en de drinkwaterwinning. Tot slot is in de planregels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het mogelijk maakt om de potentiële waterwinning Bruchterveld op termijn op de verbeelding aan te duiden zodra de provincie heeft besloten tot definitieve aanwijzing van het intrekgebied.



Afbeelding 5.1: Waterwinningen in de omgeving van het plangebied.

Zwemwater

De Oldemeijer, Spartelvijver en Kotermeerstal zijn door de provincie als zwemwaterlocatie aangewezen. De kwaliteit van deze wateren met betrekking op gezondheidsrisico's worden gedurende het zwemwaterseizoen regelmatig gecontroleerd. Deze locaties liggen niet binnen het plangebied van dit bestemmingsplan.

Oppervlaktewater

Op de watergangen van het waterschap is de keur van toepassing. Werkzaamheden langs, aan en in de nabijheid van leggerwatergangen dienen voorgelegd te worden aan het waterschap.

Grondwater

In het buitengebied wordt door middel van peilbeheer de grondwaterstand op niveau gehouden. Daar waar dat niet mogelijk is, heerst een natuurlijke grondwaterstand. Bij nieuwe ontwikkelingen wordt geadviseerd de hoogte van een gebouw af te stemmen op de grondwaterstand om grondwateroverlast te voorkomen. Op eigen terrein is de particulier zelf verantwoordelijk voor een passende grondwaterhuishouding.

Lozingen en onttrekkingen van grond en/of oppervlaktewater

Voor lozingen en onttrekkingen geldt een meldings- of vergunningsplicht. Deze is afhankelijk van de duur, de capaciteit en de hoeveelheid te onttrekken/lozen water.

Afvalwater en hemelwater

Nagenoeg alle woningen en bedrijven in het plangebied zijn aangesloten op de drukriolering. De woningen en bedrijven die niet aangesloten zijn op de drukriolering lozen het afvalwater op een voorziening met een zuiverende werking, zoals een IBA of een septictank.

Voor een goed functionerende riolering in het plangebied geldt dat er geen hemelwater afgevoerd mag worden op het riool of de rioolvoorziening. Bij voorkeur wordt het hemelwater geïnfiltreerd in de bodem. Wanneer infiltreren niet mogelijk is mag het water afgevoerd worden naar een watergang. Bij nieuwe ontwikkelingen met uitbreiding van verhard oppervlak geldt de voorkeursvolgorde: infiltreren in de bodem; vasthouden in een waterbergende voorziening met een vertraagde afvoer naar een watergang.

Nieuwe ontwikkelingen

Het bestemmingsplan Reestdal en Bergentheim-Zuid is in hoofdzaak conserverend van aard en voorziet niet in (grootschalige) nieuwe ontwikkelingen. Voor nieuwe ontwikkelingen zullen aparte ruimtelijke procedures gevolgd moeten worden. Om wateroverlast te voorkomen zal bij deze procedures het watertoetsproces doorlopen worden.

5.4 Geluidhinder

Op basis van de Wet geluidhinder (Wgh) zijn er drie geluidbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeer, railverkeer en industrie.

Wegverkeers- en spoorweglawaai

In het bestemmingsplan moet rekening worden gehouden met de geluidsbelasting vanwege de aanwezige verkeers- en spoorwegen. In het kader van de Wet geluidhinder bevinden zich langs alle wegen geluidzones. In buitenstedelijk gebied geldt voor wegen bestaande uit één of twee rijstroken een zone van 250 meter. Uitzondering hierop vormen wegen waar een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt en/of die zijn aangeduid als woonerf. Voor spoorwegen wordt een zone aangehouden van 400 meter. Bij nieuwe geluidgevoelige bestemmingen binnen deze zones is akoestisch onderzoek noodzakelijk naar de toelaatbaarheid ervan.

Industrielawaai

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor bedrijventerreinen waar geluidzoneringsplichtige inrichtingen zijn toegestaan een geluidzone moet worden vastgesteld. De geluidzone is het gebied tussen de grens van het industrieterrein en de 50 dB(A)-contour. Binnen de 50 dB(A)-contour zijn geen nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toegestaan.

Binnen het plangebied ligt geen geluidzone van een gezoneerde industrieterrein.

Conclusie

Het bestemmingsplan legt in hoofdzaak de bestaande situatie vast. Wel biedt het bestemmingsplan enige flexibiliteit en maakt het binnen sommige landschapsbestemmingen gewenste ontwikkelingen mogelijk. Als binnen de genoemde geluidzones van de Wet geluidhinder geluidgevoelige bestemmingen worden gerealiseerd, dan zijn deze bestemmingen uitsluitend toegestaan als blijkt dat voldaan wordt aan de toegestane grenswaarden in de Wet geluidhinder. Dit is vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan.

5.5 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) bevat het toetsingskader voor geurhinder door dierverblijven. De Wet geurhinder en veehouderij maakt het voor gemeenten mogelijk om zelf gebiedsgericht geurbeleid op te stellen. Daarmee krijgt de gemeente een instrument om de ontwikkeling van (grootschalige) veehouderij te sturen. Gemeenten mogen via een geurverordening, binnen bepaalde grenzen, van de normen van de Wgv afwijken (maximaal 20 odour units per m³ lucht voor geurgevoelige objecten buiten de bebouwde kom). Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van het gebied, de zogenaamde "gebiedsvisie". Daarbij moet een relatie worden gelegd met de bestaande en te verwachten achtergrondbelasting aan geur in het gebied.

De gemeente heeft in dit kader de verordening geurhinder en veehouderij gemeente Hardenberg opgesteld. De verordening is op 1 oktober 2010 in werking getreden. De verordening geeft voor bepaalde gebieden gemotiveerd aan waar een ruimere dan wel minder ruime norm geldt. Nieuwe ontwikkelingen in bestemmingsplannen moeten voldoen aan de gestelde gebiedsnormen uit de verordening. Dit bestemmingsplan legt in hoofdzaak de bestaande situatie vast en maakt daarom bij recht geen nieuwe functies mogelijk die stijdig zijn met de verordening.

5.6 Luchtkwaliteit

De eisen voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn vastgelegd in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. De wet heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging, onder andere als gevolg van het verkeer. Omdat hoofdstuk 5 handelt over luchtkwaliteit staat dit onderdeel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Op grond van artikel 5.16 van de Wet milieubeheer vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkelingen, als aan ten minste één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- het bestemmingsplan niet leidt tot het overschrijden van de in de wet genoemde grenswaarden;
- de luchtkwaliteit als gevolg van het bestemmingsplan per saldo verbetert of tenminste gelijk blijft;
- het bestemmingsplan niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de concentratie van een stof waarvoor in de wet grenswaarden zijn opgenomen.

In het Besluit 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de Regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Het begrip 'niet in betekenende mate' is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Conclusie

In zijn algemeenheid worden in dit bestemmingsplan alleen functies toegestaan die aan het landelijk gebied gerelateerd zijn. Het gaat dan met name om landbouw, natuur, landschap en extensieve openluchtrecreatie. Deze functies dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging. Daarnaast is het bestemmingsplan in hoofdzaak conserverend van aard. Er is dan geen reden is om te veronderstellen dat vaststelling van dit bestemmingsplan niet in overeenstemming zou zijn met de luchtkwaliteitsnormen.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Algemeen

Externe veiligheid is een beleidsveld dat is gericht op het beheersen van risico's die ontstaan voor de omgeving bij de productie, de opslag, de verlading, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen. Sinds 1 januari 2010 moet worden voldaan aan strikte risicogrenzen. Een en ander brengt met zich mee dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan wet- en regelgeving op het gebied van externe veiligheid. Concreet gaat het om risicovolle bedrijven, vervoer gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water en transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen.

Risicovolle bedrijven

Op de diverse aspecten van externe veiligheid is afzonderlijke wetgeving van toepassing. Voor risicovolle bedrijven gelden onder meer:

- het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI);
- de Regeling externe veiligheid (REVI);
- de Registratiebesluit externe veiligheid;
- de ministeriële regeling provinciale risicokaart;
- het Besluit risico's Zware Ongevallen (BRZO);
- het Vuurwerkbesluit.

Het doel van het BEVI en de andere regelingen is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen en activiteiten tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Het externe veiligheidsbeleid voor transport van gevaarlijke stoffen staat in de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (de cRnvgs of de "Circulaire"). Op 22 december 2009 is een nieuwe circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRnvgs) gepubliceerd ten aanzien van de omgang met externe veiligheid langs Rijks- en N-wegen en waterwegen. De wijziging van deze circulaire loopt vooruit op het voorgenomen Basisnet. De circulaire zal in de loop van 2012 worden vervangen door het "Besluit transportroutes externe veiligheid (BTEV). De risicoplafonds zullen juridisch geborgd worden door wijziging van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. De bouwbeperkingen zijn vastgelegd in het BTEV.

Als basisregel geldt dat transporteurs met gevaarlijke stoffen de bebouwde kom zoveel mogelijk moeten mijden op grond van artikel 11 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen. Bovendien geldt voor transporten van zogenaamde 'routeplichtige stoffen' (zoals LPG en vuurwerk) dat die zoveel mogelijk gebruik moeten maken aanwezige routing.

Buisleidingen

Op transport gevaarlijke stoffen via buisleidingen is het Structuurschema buisleidingen (SBUI) uit 1985 van toepassing. Dit structuurschema wordt binnen afzienbare tijd opgevolgd door de Structuurvisie buisleidingen.

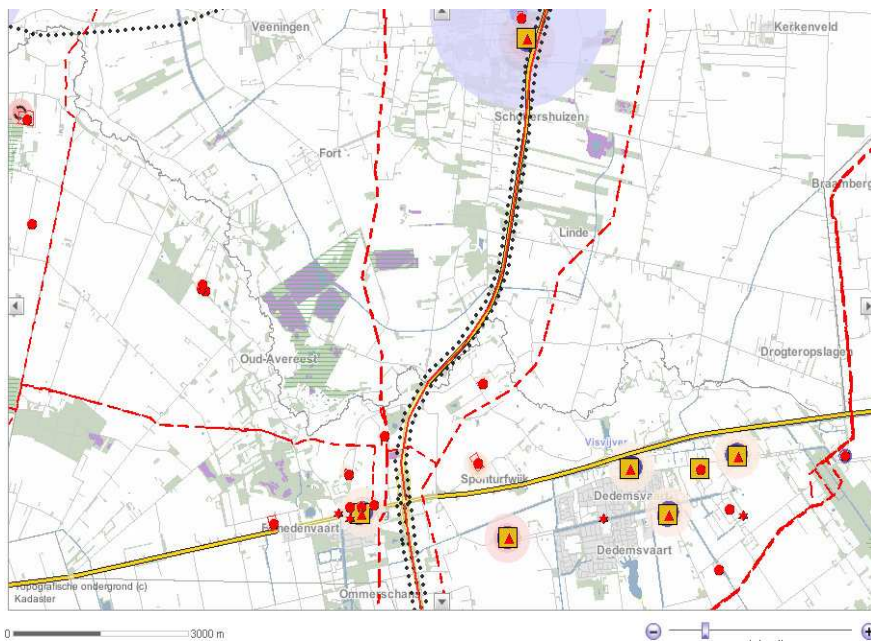
Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (BEVB) in werking getreden met de bijbehorende Regeling externe veiligheid buisleidingen (REVB). Dit besluit omvat de nieuwe regelgeving op het gebied van buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. In plaats van de bebouwings- en toetsingsafstanden waar in de oude circulaire van werd uitgegaan, dienen nu de belemmerende strook (5 m), de plaatsgebonden risicocontour (10^{-6}) en het invloedsgebied van het groepsrisico in acht te worden gehouden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

5.7.2 Situatie in het plangebied en omgeving

Aan de hand van de provinciale risicokaart is een inventarisatie uitgevoerd van de risicobronnen, zowel de BEVI-plichtige inrichtingen, risico-relevante inrichtingen volgens het Registratiebesluit, aangewezen routes waarop vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt en buisleidingen in en rond het plangebied Bergentheim-Zuid (zie afbeelding 5.2) en Het Reestdal (zie afbeelding 5.3).



Afbeelding 5.2: Uitsnede risicokaart Overijssel - Buitengebied Bergentheim-Zuid



Afbeelding 5.3: Uitsnede risicokaart Overijssel - Buitengebied Reestdal

Inrichtingen

In het plangebied zijn de volgende risicocontouren gelegen. In het plangebied en omgeving liggen enkele tankstations met LPG-installaties, het betreft de volgende bedrijven:

- Autobedrijf H.J. Bakker en Zn - Kloosterstraat 11 te Sibculo en;
- Autobedrijf Freke V.O.F. - Kloosterdijk 27 te Mariëenberg.

Het LPG tankstation Tankservice Haarhuis in Westerhaar - Vriezenveensewijk ligt juist nog op het grondgebied van gemeente Vriezenveen. De risico-contouren vallen niet binnen het plangebied.

Verder ligt in het Reestdal het registratieplichtige gasontvangstation (67 bar) van de Gasunie Noord Oldenboorn, Den Kaat 7. Het gasontvangstation Beerzerveld Kloosterdijk (N-398) ligt in de gemeente Ommen, de risico-contour valt niet binnen het plangebied.

In het plangebied bevindt zich verder nog een aantal registratieplichtige risico-relevante bronnen. Het betreft een 4-tal propaantanks (met een inhoud > 3 m³ en < 13 m³) bij:

- Een paardensportcentrum;
- Een fourage- en aardappelgroothandelsbedrijf en;
- Twee pluimveehouderijen.

Bovendien is in het plangebied nog een 5-tal kleinere propaantanks (< 3 m³) in gebruik bij particulieren.

In het plangebied ligt daarnaast een aantal bedrijven die onder de werkingssfeer van het Activiteitenbesluit vallen en beschikken over risico- en veiligheidsafstanden voor bepaalde activiteiten. Hiervoor geldt eveneens dat het oprichten van kwetsbare objecten binnen deze contour in principe niet is toegestaan. Bij nieuwe ontwikkelingen dient hier rekening mee te worden gehouden. Het groepsrisico is niet van toepassing op deze inrichtingen. In het voorliggende bestemmingsplan zijn met betrekking tot de vorenstaande inrichtingen geen nadere bepalingen opgenomen.

Vervoer van gevaarlijke stoffen

Binnen de gemeente vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats, noodzakelijk voor de verlading van gevaarlijke stoffen bij bedrijven waar met gevaarlijke stoffen wordt gewerkt. De volgende in het plangebied gelegen wegen zijn aangewezen als routes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen:

- Rijkswegen N36 en N48;
- Provinciale wegen N341, N343 en N377 (vanaf de Lichtmis tot N48);
- Gemeentelijke weg N377 (vanaf N48 tot aan N343).

Voor een aantal planontwikkelingen binnen de inventarisatiezone van deze wegen, zoals bedrijventerrein Katingerveld in Balkbrug en het Vechtdal College in Dedemsvaart zijn QRA's uitgevoerd met behulp van het RBM II model. Voor deze plannen geldt dat er geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn gelegen binnen de PR=10-6/jaar contour, noch overschrijding van het groepsrisico is geconstateerd.

Binnen de gemeente is op dit moment geen spoorverbinding of waterweg met vervoer van gevaarlijke stoffen aanwezig. Gezien het geringe aantal LPG-transporten en transporten met gevaarlijke stoffen dat plaatsvindt binnen de gemeente Hardenberg, wordt het plaatsgebonden risico PR=10-6/jaar nergens overschreden. In het Basisnet spoor wordt voor de toekomst (2020) rekening gehouden met 500 ketelwagenequivalenten met C3 vloeistoffen over de spoorlijn Mariëenberg-Emmen. Consequenties voor het buitengebied gaat dit naar verwachting niet opleveren voor het PR=10-6/jaar en het groepsrisico.

Buisleidingen

Binnen de gemeente vindt transport van aardgas onder hoge druk plaats. Het betreft aardgasleidingen die in beheer zijn bij de Nederlandse Gasunie NV en de NAM. Het aardgas wordt via deze ondergrondse leiding onder een druk van 40 tot 96 bar door het gebied getransporteerd. In vijf gasontvangst- en meet- en regelstations in onder meer Balkbrug (waarvan één in het plangebied) wordt deze druk verlaagd en wordt het gas verder in de gemeente gedistribueerd. De zonering is van toepassing bij nieuwe ruimtelijke besluiten in de omgeving van bestaande aardgasleidingen.

De bij de Gasunie in beheer zijnde buisleidingen noord - zuid betreffen de volgende tracés:

- Leidingbundel A-514, A-501 en A-502;
- Leidingbundel A-509 en A503;
- Leidingbundel A-619, A516 en A-605;
- A-584.

Deze gasleidingen hebben drukken van 40 tot 80 bar en een diameter variërend van 0,76 tot 1,21 meter. De hoogste effectafstand (1% letaliteitsafstand), die van belang is voor het bepalen van het groepsrisico behorend bij de bovengenoemde leidingen bedraagt 535 meter.

De overige regionale Gasunie leidingen betreffen de N-526-10, N-550-50, N-526-13, N-525-40, N-525-60, N-527-43. De druk in deze leidingen is 40 bar en de diameter van de leidingen varieert van 16 cm tot 32 cm. De hoogste effectafstand bedraagt 190 m.

De aanwezige hoge druk aardgastransportleidingen zijn op de verbeelding opgenomen, inclusief de belemmerende strook. Deze leidingen hebben tezamen met de belemmeringenstrook in het bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' gekregen.

Vanaf 1 januari 2011 moet zonering worden toegepast bij nieuwe tracés of nieuwe ruimtelijke besluiten in de omgeving van bestaande aardgasleidingen. Op deze locaties dient aansluiting gezocht te worden bij de bepalingen uit het BEVB. Knelpunten doen zich in het plangebied niet voor. Binnen de plaatsgebonden risico-contouren worden geen nieuwe kwetsbare objecten toegestaan en beperkt kwetsbare objecten onder zwaarwegende voorwaarden.

In de 'Handleiding Risicoberekeningen Bevb v1.0' zijn toetsingsafstanden gegeven voor woningen en incidentele bebouwing. Bij een aantal recente planologische ontwikkelingen binnen het plangebied (o.a. bedrijventerrein Katingerveld) is al geanticipeerd op de nieuwe regelgeving en zijn kwantitatieve risico analyses (groepsrisico berekeningen) gemaakt door Gasunie en KEMA en gemeente. Het groepsrisico overschrijdt in de beschouwde plangebieden nergens de oriënterende waarde voor het groepsrisico.

Conclusie

Het bestemmingsplan buitengebied Bergentheim-Zuid en Reestdal heeft wat betreft het toevoegen van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten een conserverend karakter en maakt geen grote ontwikkelingen mogelijk. Het is niet nodig gebleken, gelet ook op de bovenstaande toelichting, om in het kader van dit plan QRA's en/of groepsrisicoberekeningen uit te voeren.

5.8 Lichthinder

"Licht" is van oorsprong aan stedelijke activiteiten gekoppeld: bedrijventerreinen, kassen, sportvelden, etc. Donkerte is in het algemeen een indicatie van meer landelijke gebieden. In het plangebied is het nog relatief donker.

Op basis van gegevens van de provincie Overijssel is gebleken dat de gemeente één van de "donkerste" gemeenten in Overijssel is. Met uitzondering van de grote kernen Hardenberg, Dedemsvaart en Balkbrug ontbreken grote lichtbronnen die op kilometers afstand nog waarneembaar zijn. De aanwezige verlichting betreft de weg- en straatverlichting en verlichting van erven en bedrijfslocaties. Wel is de algemene tendens waarneembaar dat het buitengebied steeds meer wordt verlicht. Daarbij gaat het onder andere om tuinverlichting en lichtmasten bij paardenbakken. Er zijn geen wettelijke regels voor lichthinder. Ook het bestemmingsplan bevat hier geen regels over.

5.9 Cultuurhistorie en archeologie

Archeologie

In 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden.

Zoals in hoofdstuk 4 van deze toelichting is aangegeven heeft de gemeente eigen archeologiebeleid. Dit betekent dat er vijf categorieën van archeologische (verwachtings)waarden zijn. Elke categorie kent zijn eigen planregeling. In dit bestemmingsplan is aangesloten bij het gemeentelijk archeologisch beleid en is conform de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg een regeling voor de omgang met archeologische waarden opgenomen. Op de verbeelding zijn de archeologische gebieden met een dubbelbestemming opgenomen. Via een vergunningstelsel in de regels is gewaarborgd dat de archeologische waarden in voldoende mate worden beschermd.

Monumenten en karakteristieke panden

De bescherming van de rijks- en de gemeentelijke monumenten is afdoende geregeld in het kader van respectievelijk de Monumentenwet 1988 en de gemeentelijke monumentenverordening. Het bestemmingsplan bevat hier geen regels voor.

Karakteristieke ontginningsboerderijen

Kenmerkend voor Bergentheim-Zuid zijn de cultuurhistorisch waardevolle ontginningsboerderijen. Deze geven blijk van de ontstaansgeschiedenis van de veenontginningsgebieden en kennen een bijzondere verschijningsvorm door een groot volume en bijzondere gevel. In het bestemmingsplan hebben deze, net als in het nog geldende bestemmingsplan, de aanduiding "karakteristiek" gekregen.

Om voormalige boerderijen ook in de toekomst te behouden, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om boerderijen groter dan 1.000 m³ inpandig te splitsen, zodat er dubbele bewoning kan plaatsvinden.

Beschermd dorpsgezicht

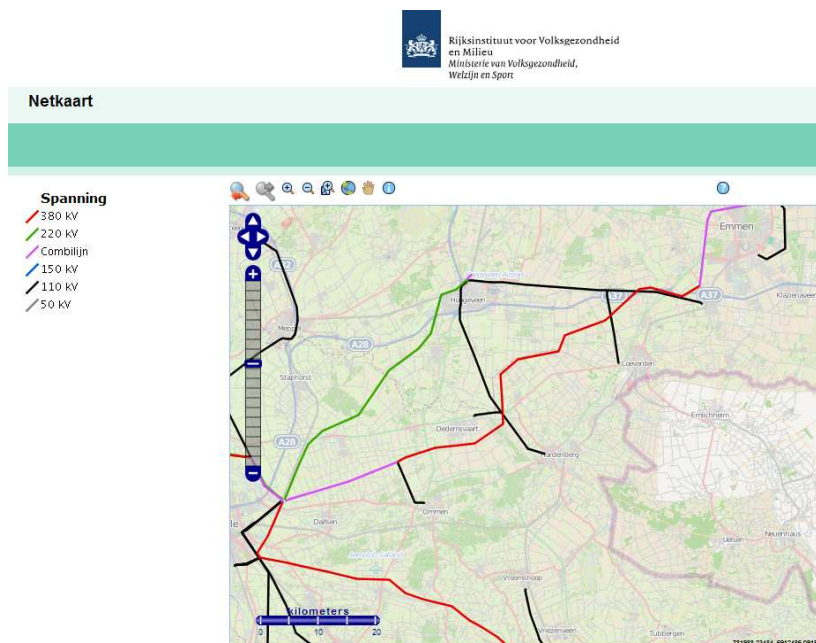
In het plangebied ligt het beschermd dorpsgezicht Oud Avereest - Den Huizen. Dit beschermd dorpsgezicht bestaat uit de esdorpen Oud Avereest en Den Huizen, de daartussen gelegen schoolbuurt en een aanzienlijk deel van het omliggende agrarische gebied.

Deze esdorpen zijn in hun historisch ruimtelijke structuur in samenhang met het omliggende landschap bijzonder waardevol (zie bijlage 6 van deze toelichting). Daarom is het gebied door de minister aangewezen als beschermd dorpsgezicht op basis van de Monumentenwet. Voor het beschermd dorpsgezicht Oud Avereest - Den Huizen is al een bestemmingsplan vastgesteld. In voorliggend bestemmingsplan is aangesloten bij de regeling uit dit bestemmingsplan.

Het gebied heeft de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' gekregen waarin verwezen wordt naar de waarde genoemd in het aanwijzingsbesluit. Specifieke gebouwen, zoals de kerk, hebben in het bestemmingsplan de aanduiding 'karakteristiek' gekregen.

5.10 Hoogspanningsleidingen

Door het plangebied loopt een hoogspanningsleiding van 220 kV (zie afbeelding 5.3). Op basis van het privaatrecht is er aan weerszijden van een hoogspanningslijn sprake van een zakelijk rechtstrook. Binnen deze strook geldt een recht van opstal. De breedte van de vrij te houden zakelijk rechtstrook is afhankelijk van de capaciteit en de uitvoering van de hoogspanningslijn. In afbeelding 5.4 wordt de meestal aangehouden breedte van de zakelijk rechtstrook per spanningsniveau weergegeven. In dit bestemmingsplan is er voor gekozen om de maximale breedte voor de zakelijk rechtstrook van de in het plangebied gelegen hoogspanningslijn aan te houden.



Afbeelding 5.3 Hoogspanningsleidingen in Hardenberg en omgeving.

spanningsniveau	zakelijk rechtstrook
20 kV	2 x 17,5m
110 kV	2 x 15m tot 2 x 22m
150 kV	2 x 22,5 m (meestal)
220 kV	2 x 25 m tot 2 x 30m
380 kV	2 x 30 m tot 2 x 40m

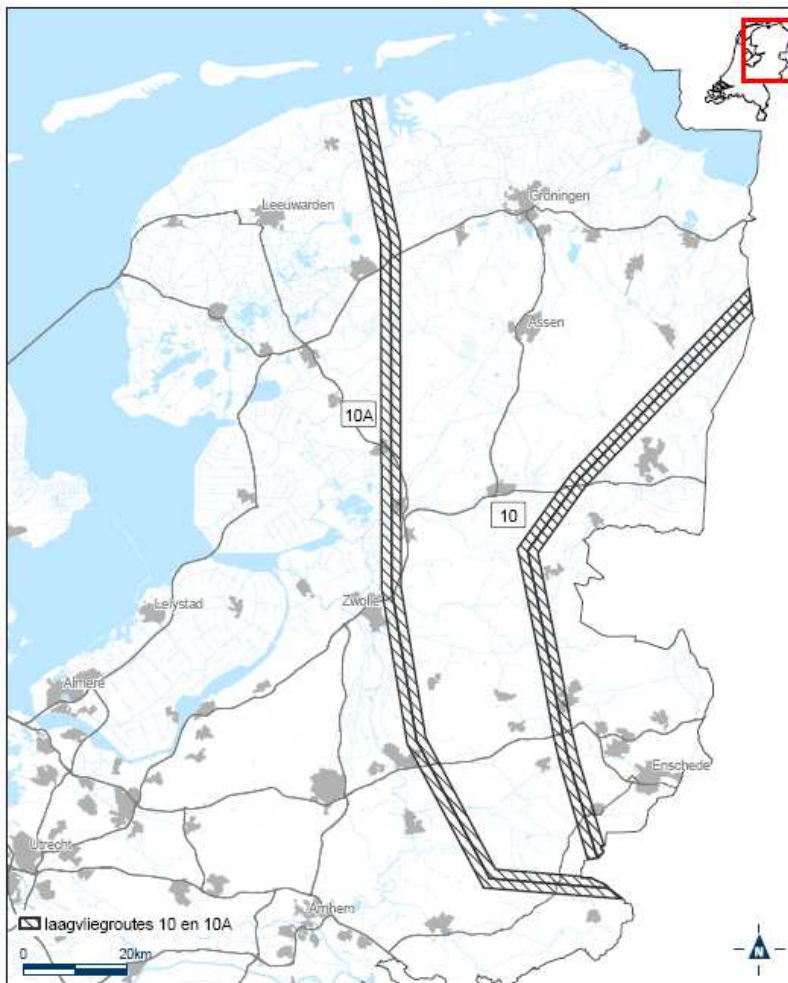
Afbeelding 5.4: Afmetingen zakelijk rechtstroken (bron: www.infomil.nl)

De genoemde hoogspanningsleiding met bijbehorende zakelijk rechtstrook is als bestemming 'Leiding - Hoogspanning' opgenomen in het bestemmingsplan.

5.11 Militaire laagvliegroute

Er zijn 2 militaire laagvliegroutes in Nederland voor jacht- en transportvliegtuigen. Eén loopt vanuit het zuiden naar het noorden via Almelo en Sleen en één loopt vanuit het noorden naar het zuiden via Zwolle en Deventer (zie afbeelding 5.5). De eerste genoemde route ligt over het grondgebied van de gemeente Hardenberg.

In artikel 2.6.10 van de 'Regeling algemene regels ruimtelijke ordening' is bepaald dat bij herziening van een bestemmingsplan dat betrekking heeft op een laagvliegroute geen bestemmingen opgenomen mogen worden die het oprichten van bouwwerken met een hoogte van meer dan 40 meter te meten vanaf het maaiveld mogelijk maken. In dit bestemmingsplan is hier rekening mee gehouden en worden geen nieuwe objecten hoger dan 40 meter mogelijk gemaakt.



Afbeelding 5.5 Laagvliegroutes van defensie over Nederland.

Hoofdstuk 6 Toelichting op de planregels

6.1 Inleiding

Dit hoofdstuk gaat in op de regels van het bestemmingsplan. De regels vormen samen met de verbeelding (plankaart) het juridische deel van het bestemmingsplan. Tevens wordt in dit hoofdstuk aandacht besteed aan de doorwerking van de gebiedskenmerken en gewenste ontwikkelingen uit de LIK's en Ontwikkelingsvisies.

6.2 Inleidende regels

Artikel 1 - Begrippen

In dit artikel is de omschrijving opgenomen van een aantal begrippen, die in de regels zijn gebruikt.

Artikel 2 - Wijze van meten

Dit artikel geeft aan hoe bij de toepassing van de regels metingen en berekeningen plaatsvinden.

6.3 Bestemmingsregels

Algemeen

Al eerder in de toelichting is aangegeven dat gekozen is voor het beschermen van de gebiedskenmerken via 'landschapsbestemmingen'. Elke functie (zoals landbouw, wonen, recreatie) maakt onderdeel uit van een bepaald landschapstype. Het landschapstype is vertaald in een landschapsbestemming. De landschapsbestemming zorgt voor de planologische bescherming van de bestaande gebiedskenmerken en bepaalt mede de ruimtelijke inpasbaarheid van de toekomstige ontwikkelingen.

De bestemmingen 'Verkeer', 'Water', 'Groen-Landschapselement' en 'Leiding' hebben geen landschapsbestemming gekregen. Dit omdat de regels bij deze bestemmingen in elk landschapstype exact hetzelfde zijn. Een nader onderscheid is daarom overbodig. Ook de dubbelbestemmingen kennen geen onderscheid in landschapstypen.

Landschapsbestemmingen: Agrarisch met waarden

Bij recht

De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor agrarische bedrijven, met uitzondering van glastuinbouw. Binnen de agrarische bouwvlakken mogen agrarische bedrijfsgebouwen en bouwwerken worden opgericht. Bepaalde, kleinschalige, niet-agrarische nevenactiviteiten zijn bij recht toegestaan, andere nevenactiviteiten zijn na afwijking toegestaan (met uitzondering van het beekdallandschap). Het bestaande aantal agrarische bedrijfswoningen wordt toegestaan, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. Onder voorwaarden is inwoning in een agrarische bedrijfswoning toegestaan. Een agrarische bedrijfswoning met inwoningsituatie wordt aangemerkt als één agrarische bedrijfswoning.

De bebouwingsbepalingen binnen de bestemming Agrarisch met waarden zijn afgestemd op de gebiedskenmerken uit de LIK's. De inhoudsmaat van de agrarische bedrijfswoning is afhankelijk van het landschapstype. Sleufsilo's, kuilvoerplaten en mestplaten mogen tot maximaal 75 meter (met een maximale hoogte van 1,50 meter) buiten het bouwvlak gerealiseerd worden.

De agrarische gronden zijn eveneens bestemd voor het instandhouden van de aanwezige natuur- en landschapswaarden zoals beschreven in de LIK's. De landschapsbestemmingen zorgen voor planologische bescherming van de bestaande gebiedskenmerken en bepalen mede de ruimtelijke inpasbaarheid van de toekomstige ontwikkelingen.

Het bestemmingsplan biedt bij recht geen extra ruimte voor uitbreiding van agrarische bedrijven. De bestaande rechten zijn vastgelegd. Verder is in het bestemmingsplan bestemd conform de feitelijke situatie. Alleen de bestaande agrarische bedrijven met een vergunning of melding op grond van de Wet milieubeheer hebben een agrarische bestemming gekregen. Voormalige agrarische bedrijven hebben meestal een woonbestemming gekregen, overeenkomstig het huidige gebruik.

Agrarische bedrijfswoningen die in gebruik zijn als burgerwoning hebben in het bestemmingsplan de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' gekregen. Hiermee is juridisch vastgelegd is dat burgerbewoning van deze agrarische bedrijfswoningen is toegestaan. Planologisch gezien blijven het wel bedrijfswoningen. Voor nadere informatie over de wijze waarop de (bedrijfs)woningen zijn bestemd, wordt verwezen naar paragraaf 4.4 van de toelichting van het bestemmingsplan (onder het kopje beleid plattelandswoningen).

Afwijkingsmogelijkheden

Een verruiming van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning, verhoging van de maximale bouwhoogte van sleufsilo's / kuilvoerplaten, bepaalde nevenactiviteiten, een tweede agrarische bedrijfswoning en burgerwoning van een agrarische bedrijfswoning zijn onder voorwaarden mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid.

Wijzigingsbevoegdheid

Via een wijzigingsbevoegdheid is uitbreiding van het agrarische bouwvlak tot maximaal 150% mogelijk. Toepassing van deze bevoegdheid is uitsluitend mogelijk als: de emissie van stikstof door de uitbreiding niet groter wordt dan op grond van de vergunde situatie is toegestaan en de vergroting niet leidt tot een activiteit waarvoor op grond van wettelijke bepalingen de verplichting geldt om een plan-m.e.r. op te stellen. Daarnaast maakt dit bestemmingsplan geen nieuwvestiging van veehouderijen mogelijk.

Via wijzigingsbevoegdheden biedt het plan tevens mogelijkheden voor het oprichten van nieuwe bouwvlakken voor uitsluitend akkerbouwbedrijven. Het plan biedt eveneens de mogelijkheid om de bestemming van agrarische gronden te wijzigen in een Natuur-, Groen- of Waterbestemming, wanneer dit vanwege natuurontwikkeling passend is.

Indien een agrarisch bedrijf stopt, biedt het plan via een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid om de (voormalige) agrarische bedrijfswoning in gebruik te nemen als burgerwoning. De ten tijde van de wijziging aanwezige niet-agrarische nevenactiviteiten, kleinschalige kampeerterreinen en niet-agrarische bedrijfsactiviteiten (die op grond van de agrarische bestemming toegestaan zijn), zullen binnen de woonbestemming voortgezet mogen worden. In het wijzigingsplan zullen deze functies, voor zover nodig, specifiek bestemd worden.

Verder is de Rood voor Rood regeling als wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de agrarische landschapsbestemmingen voor: het besloten veen- en heideontginningslandschap en het essen- en hoevenlandschap. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om vrijgekomen (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen een bedrijfsbestemming te kunnen geven.

Ruimtelijke kwaliteitsplan

De ontwikkelingsmogelijkheden via wijziging of afwijking van het bestemmingsplan moeten vanzelfsprekend gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het erf. Ook mag voor de omgeving geen onevenredige overlast optreden. Als tegenprestatie is daarom verbetering van de ruimtelijke kwaliteit als voorwaarde gesteld in de regels. Hiervoor zal in veel gevallen een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld moeten worden (zie ook paragraaf 4.3, onder kopje: Omgevingsverordening). De uitvoering van het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt als voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning.

Vergunningstelsel

Er is eveneens een 'omgevingsvergunningplicht' opgenomen voor werken en werkzaamheden die de waarden van het gebied mogelijk negatief kunnen beïnvloeden. Het gaat om een zogenaamd 'aanlegvergunningstelsel'. Vanwege de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is deze naamgeving vervangen door de 'omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden'. Het vergunningstelsel is afgestemd op de specifieke kwaliteiten van het landschapstype.

Landschapsbestemmingen: Bedrijf

Binnen de bedrijfsbestemmingen zijn niet-agrarische bedrijfsactiviteiten toegestaan tot en met categorie 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Uitzonderingen hierop zijn expliciet in de bestemmingsomschrijving vermeld. De bebouwingsbepalingen zijn afgestemd op de gebiedskenmerken uit de LIK's. De niet-agrarische bedrijven mogen met maximaal 15% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen uitbreiden. Via een afwijkingsmogelijkheid kan dit in bijzondere situaties maximaal 25% bedragen. Ook is het vergroten van de inhoud van de bedrijfswoning mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid. Aan beide afwijkingsbevoegdheden is de eis van het opstellen van een ruimtelijke kwaliteitsplan verbonden. De uitvoering van het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt als voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning.

Verder is het verhogen van de maximale goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid. Hieraan is de voorwaarde verbonden dat de gebouwen qua aard, schaal en beeld moeten passen op het perceel. In het essen- en hoevenlandschap wordt als aanvullende eis een ruimtelijke kwaliteitsplan geëist, vanwege de kwetsbaarheid van dit landschap.

Op verzoek van de Gasunie heeft het gasontvangstation (Den Kaat 7 in Balkbrug) een eigen bedrijfsbestemming gekregen.

Bestemming: Groen - Landschapselement

De beschermenswaardige losse landschapselementen en overige beplantingsstructuren hebben een bestemming 'Groen-Landschapselement' gekregen. De gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen en het instandhouden van de aanwezige beplanting en landschapswaarden. Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen deze gronden is een omgevingsvergunning vereist (voormalige aanlegvergunningstelsel). Normaal gebruik en onderhoud is van deze bepalingen uitgesloten.

Landschapsbestemmingen: Maatschappelijk

De maatschappelijke functies, waaronder kerken, scholen en begraafplaatsen, zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden. De bebouwingsbepalingen zijn afgestemd op de gebiedskenmerken uit de LIK's. Per adres is in de planregels opgenomen welke functie aanwezig mag zijn, en wat de maximale toegestane maatvoering is.

Het veranderen van bestaande maatschappelijke functies naar andersoortige maatschappelijke functies wordt, onder voorwaarden, mogelijk gemaakt via een afwijkingsbevoegdheid.

Landschapsbestemmingen: Natuur

Deze bestemming is toegekend aan de bestaande natuurgebieden. Hier mogen geen gebouwen worden opgericht, maar wel bouwwerken ten dienste van de bestemming tot 3 meter hoog. De gronden zijn eveneens bestemd voor het instandhouden van de aanwezige natuur- en landschapswaarden. Via een afwijkingmogelijkheid en hieraan gekoppelde voorwaarden kunnen gebouwen als schuilgelegenheden en bergingen worden gebouwd.

Voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen deze gronden is een omgevingsvergunning vereist (voormalige aanlegvergunningstelsel). Normaal gebruik en onderhoud is van deze bepalingen uitgesloten.

Landschapsbestemmingen: Recreatie

De recreatiebedrijven hebben een maatbestemming gekregen (zie ook paragraaf 4.4 onder kopje: Beleidsregel 'Intrekking Wet op de Openluchtrecreatie (WOR)'. De bebouwingsbepalingen zijn afgestemd op de gebiedskenmerken uit de LIK's.

Via een afwijkingbevoegdheid met daaraan gekoppelde voorwaarden kunnen diverse nevenactiviteiten mogelijk gemaakt worden. Hierbij is onder andere als voorwaarde gesteld dat de activiteit past bij de specifieke kwaliteiten en de schaal van de omgeving. Verder is het vergroten van de inhoud van een bedrijfswoning en het vergroten van het oppervlak aan bedrijfsgebouwen mogelijk via een afwijkingbevoegdheid. Hiervoor geldt onder andere dat een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld moet worden. De uitvoering van het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt als voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning.

Park De Haar

Permanente bewoning van recreatiewoningen wordt gezien als strijdig gebruik. Permanente bewoning van recreatiewoningen op het park De Haar dat al plaatsvond vóór 22 januari 1999 wordt, in lijn met het (nog) geldende bestemmingsplan buitengebied Avereest, (persoonsgebonden) actief gedoogd. In bijlage 1 van de planregels is een lijst opgenomen van bewoners van park De Haar, die al vóór deze datum permanent in een recreatiewoning woonden. Voor deze bewoners geldt het persoonsgebonden overgangsrecht.

Bestemmingen: Verkeer

Het bestemmingsplan kent twee verkeersbestemmingen, 'Verkeer-1' en 'Verkeer-2'. 'Verkeer-1' geldt voor gebiedsontsluitingswegen met ten hoogste 4 rijstroken, 'Verkeer-2' is bedoeld voor lokale wegen met maximaal 2 rijstroken.

Bestemming: Water

Dit artikel beschermt de aanwezige watergangen en -partijen, inclusief de taluds en schouwpaden. Hier mogen alleen bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht met een maximale hoogte van 6 m.

Landschapsbestemmingen: Wonen

Alle bestaande burgerwoningen hebben een woonbestemming gekregen. Binnen de woonbestemmingen zijn diverse kleinschalige nevenactiviteiten toegestaan (o.a. bed and breakfast, boerderijkamers, aan-huis-gebonden beroep). De bebouwingsbepalingen zijn afgestemd op de gebiedskenmerken uit de LIK's. De maximale inhoudsmaat van de woning is afhankelijk gesteld van het landschapstype waarbinnen de woning is gelegen. Het oppervlak aan bijgebouwen bij een burgerwoning mag maximaal 100 m² bedragen. Om maatwerk te kunnen leveren aan percelen met een oppervlak van meer dan 1 hectare en om te voorzien in de behoefte aan extra ruimte voor de stalling van bijvoorbeeld kleinvee of landbouwwerktuigen, wordt op dergelijke percelen maximaal 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Bestaande karakteristieke gebouwen binnen de landschapsbestemming Wonen worden beschermd via een aanduiding op de verbeelding en bijbehorende regels.

Het bestaande aantal woningen is toegestaan, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven. Onder voorwaarden is inwoning in een woning toegestaan. Een woning met inwonings situatie wordt aangemerkt als één woning.

Via een afwijkingsbevoegdheid met daaraan gekoppelde voorwaarden kunnen kleinschalige bedrijfsactiviteiten mogelijk gemaakt worden. Hierbij is onder andere als voorwaarde gesteld dat de activiteit past bij de specifieke kwaliteiten en de schaal van de omgeving. Verder is het vergroten van de inhoud van een woning mogelijk via een afwijkingsbevoegdheid. Hiervoor geldt onder andere dat een ruimtelijk kwaliteitsplan opgesteld moet worden. De uitvoering van het ruimtelijke kwaliteitsplan wordt als voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning.

Tot slot is de Rood voor Rood regeling als wijzigingsbevoegdheid opgenomen binnen de landschapsbestemmingen wonen voor: het besloten veen- en heideontginningslandschap en het essen- en hoevenlandschap.

Dubbelbestemmingen: Leiding

De gasleidingen en de hoogspanningsleidingen zijn positief bestemd via een dubbelbestemming. De bescherming van deze leidingen vindt onder andere plaats via de omgevingsvergunning (voormalige aanlegvergunning).

De gasleidingen hebben de dubbelbestemming 'Leiding - Gas' gekregen. Binnen de dubbelbestemming valt ook de belemmeringenstrook voor het onderhoud van de leidingen. De belemmeringenstrook bedraagt vijf meter aan weerszijden van de buisleidingen gemeten vanuit het hart van de buisleiding.

De hoogspanningsleiding heeft de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanning' gekregen. De hoogspanningsleiding doorkruist de militaire laagvliegroute in het plangebied. Binnen deze route mogen geen bouwwerken opgericht worden hoger dan 40 meter vanaf het maaiveld. In de regels is daarom vastgelegd dat de maximale hoogte van de hoogspanningsmasten maximaal 40 meter mag bedragen, of als de bestaande hoogte hoger is dan 40 meter: de hoogte van de bestaande masten.

Dubbelbestemmingen: Waarde - Archeologie

De gemeente Hardenberg kent een eigen archeologiebeleid, waarin een indeling is gemaakt in categorie 1 tot en met 5. De gemeente heeft per categorie voorbeeldplanregels opgesteld. Dit archeologiebeleid is in dit bestemmingsplan overgenomen. Afhankelijk van het type archeologische (verwachtings)waarde, de oppervlakte en de diepte van de ingreep, kunnen een archeologisch onderzoek en omgevingsvergunning vereist zijn. Als aangetoond kan worden dat de betreffende gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is, dan kan afgezien worden van een archeologisch (veld)onderzoek en is geen omgevingsvergunning nodig voor het uitvoeren van werken.

Dubbelbestemming: Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Voor het beschermde dorpsgezicht Oud Avereest - Den Huizen is een dubbelbestemming opgenomen. De meest essentiële waarden van dit gebied worden beschermd via de dubbelbestemming. In de planregels wordt verwezen naar het aanwijzingsbesluit met bijbehorende toelichting, welke als bijlage onderdeel uitmaken van de planregels. Bestaande karakteristieke gebouwen binnen het dorpsgezicht worden beschermd via een aanduiding op de verbeelding.

6.4 Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Dit artikel voorkomt dat er dubbel gebruik gemaakt wordt van bouw- en gebruiksmogelijkheden.

Algemene bouwregels

Dit artikel bevat een aantal algemene uitgangspunten voor bouwen, zoals bestaande afmetingen, afstanden en bebouwingspercentages, en afstanden tot wegen en water.

Algemene gebruiksregels

Het betreft algemene bepalingen voor wat onder een verboden gebruik moet worden verstaan.

Algemene aanduidingsregels

Dit artikel bevat een gebiedsaanduiding op de verbeelding voor een milieuzone voor het intrekgebied van waterwinning Hammerfliet.

Algemene afwijkings- en wijzigingsregels

Deze artikelen geven aan onder welke voorwaarden burgemeester en wethouders van de planregels kunnen afwijken. Het gaat om een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden, waaronder een afwijking van de maatvoering tot maximaal 10%. Verder is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor woningsplitsing van voormalige boerderijen. Hieraan zijn diverse voorwaarden verbonden, waaronder de verplichting om een ruimtelijke kwaliteitsplan op te stellen. Voor diverse agrarische landschapsbestemmingen is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toestaan van paardenbakken buiten het bouwvlak. Ook hieraan zijn diverse randvoorwaarden verbonden. Tot slot is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het intrekgebied van de (potentiële) waterwinning Bruchterveld op de verbeelding op te nemen (zo gauw er meer duidelijkheid bestaat over deze winning).

Procedurebepalingen

Dit artikel gaat in op een aantal algemene procedurebepalingen, waaronder de terinzagelegging van het plan.

Afstemmen APV en evenementen

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen, als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening. Wel moet men over een evenementenvergunning beschikken.

6.5 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht en slotregel

Deze artikelen bevatten een aantal standaard bepalingen, onder meer met betrekking tot het overgangsrecht en de naamgeving van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De resultaten van de inspraak en het vooroverleg met de overleginstanties (ex artikel 3.1.1 Bro) over het voorontwerpbestemmingsplan zijn respectievelijk als bijlage 7 en 8 van de bestemmingsplantoelichting opgenomen.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Als een bestemmingsplan nieuwe rechten biedt, die zijn aan te merken als een bouwplan in de zin van art. 6.2.1. Bro, is een exploitatieplan of kostenverhaalovereenkomst verplicht. Het gaat onder andere om de bouw van een of meer hoofdgebouwen of om uitbreiding van gebouwen met meer dan 1.000 m².

Het bestemmingsplan Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid is in dit opzicht in hoofdzaak conserverend van aard. Nieuwe ontwikkelingen vinden veelal plaats in bestaande gebouwen. Daar waar in het bestemmingsplan extra ruimte biedt, is voor enkele gevallen die aangemerkt kunnen worden als een bouwplan, het kostenverhaal geregeld via een overeenkomst met de grondeigenaar.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid' van de gemeente Hardenberg;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0160.0000BP00181-OW01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aanbouw

een bouwwerk dat is gebouwd aan een bedrijfsgebouw; het bouwwerk onderscheidt zich van een bedrijfsgebouw door de vorm en is architectonisch ondergeschikt;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan-huis-gebonden beroep:

administratieve, juridische, medische therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische en daarmee gelijk te stellen beroepen, die door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf, dat geheel of overwegend gericht is op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen waaronder begrepen tuinbouw en/of het houden van dieren, waaronder begrepen een productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal; bewerking en vergisting van mest en biomassa zijn activiteiten die onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat deze activiteiten plaatsvinden binnen het eigen bouwvlak, met bedrijfseigen producten waarvan de geproduceerde elektriciteit en/of brandstof in hoofdzaak aangewend wordt voor eigen gebruik;

1.8 agrarisch loonbedrijf:

een bedrijf, dat uitsluitend of in overwegende mate is gericht op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan agrarische bedrijven;

1.9 akkerbouwbedrijf

een bedrijf in de land- en tuinbouwsector, dat zich richt op de benutting van braakliggend land door verbouw en het oogsten van gewassen;

1.10 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

1.11 appartement:

het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheden in een groter gebouw en dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.12 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, ten minste ouder dan 50 jaar;

1.13 archeologisch onderzoek:

in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden;

1.14 archeologische monumentenzorg:

zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland;

1.15 bebouwing:

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

1.16 bebouwingspercentage:

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak indien daarin geen bouwvlak voorkomt, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak;

1.17 bed and breakfast:

het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt;

1.18 bedrijfsgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of voorziening;

1.19 bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de recreatieverblijven -recreatiewoningen en kampeermiddelen - daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt; van bedrijfsmatige exploitatie is sprake als het recreatieverblijf voor ten minste 140 dagen per jaar beschikbaar is voor verhuur;

1.20 bedrijfsplan:

een beschrijving van de toekomstplannen van een bedrijf, voor de eerstkomende vijf jaar, met inbegrip van een organisatorische en financiële onderbouwing;

1.21 bedrijfswoning of dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;

1.22 beeldbepalend pand:

een gebouw dat door bouwvorm, gevelindeling en materiaalgebruik mede bepalend is voor de historische ruimtelijke waarden van het beschermde dorpsgezicht;

1.23 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico casu quo een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.24 bestaand(e) aantal, afmeting, afstand, bedrijf, bouwhoogte, bouwwerk, goothoogte, inhoud, inrichting, object, oppervlakte, plaats, situatie en vorm:

aantal, afmeting, afstand, bedrijf, bouwhoogte, bouwwerk, goothoogte, inhoud, inrichting, object, oppervlakte, plaats, situatie of vorm, zoals dat of die rechtens bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag is ingediend voor dat tijdstip, kan worden gerealiseerd;

1.25 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.26 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.27 Bevi-inrichting:

een in het Besluit externe veiligheid inrichtingen bedoelde inrichting die in belangrijke mate een verhoging van de veiligheidsrisico's kan veroorzaken vanwege risicobronnen die buiten de perceelsgrens van de betreffende bedrijfslocatie waarop die risicobronnen aanwezig zijn, een plaatsgebonden risico veroorzaakt van meer dan 10^{-6} per jaar;

1.28 bijbehorend bouwwerk:

een uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of een ander bouwwerk, met een dak;

1.29 bijgebouw:

een gebouw dat in ruimtelijke opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.30 bodemversturende activiteiten:

het plegen van ingrepen die de bestemming van de grond veranderen, waardoor het grondwaterpeil verandert en/of het uitvoeren van grondbewerkingen;

1.31 boerderijkamer:

(een deel van) een (voorheen) agrarisch gebruikt gebouw dat blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf in een kamer, al dan niet in combinatie met een dagverblijf, met keuken en sanitair in een gemeenschappelijke ruimte;

1.32 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergoten van een bouwwerk;

1.33 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.34 bouwlaag:

een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, met uitzondering van onderbouwen, kelders en kappen; de eerste bouwlaag is de bouwlaag op de begane grond;

1.35 bouwperceel:

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

1.36 bouwvlak:

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

1.37 bouwwerk:

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

1.38 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf:

een bouwwerk dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, met een met de grond verbonden constructie van enige omvang en met een plaatsgebonden karakter, zoals een stacaravan, trekkershut of recreatiewoning;

1.39 brutovloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.40 bungalowpark

complex van recreatiewoningen en appartementen die voor recreatief nachtverblijf zijn bestemd;

1.41 camping

een verblijfsrecreatieterrein, ten behoeve van recreatief verblijf in kampeermiddelen en/of stacaravans, chalets en trekkershutten;

1.42 chalet

bouwwerk voor recreatief nachtverblijf bestaande uit één bouwlaag uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders hebben. Een chalet heeft geen vaste verankering in de grond.

1.43 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.44 detailhandel:

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

1.45 eenvoudige dagrecreatieve voorziening:

extensieve, kleinschalige vormen van vrijetijdsbesteding met een maximale duur van een dag, waarbij geen overnachting plaatsvindt;

1.46 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.47 extensieve openluchtrecreatie:

vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiters- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen;

1.48 foliebassin:

een mestbassin uitgevoerd als een met folie beklede grondput met of zonder omdijking;

1.49 gebouw:

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

1.50 groepsaccommodatie:

een (deel van een) gebouw dat blijvend bestemd is voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij overnacht wordt in slaapzalen en/of slaapkamers, er is een afzonderlijke ruimte voor dagactiviteiten, ook zijn er keuken- en sanitaire voorzieningen die gemeenschappelijk door de groep worden gebruikt.

1.51 glastuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen onder glas of daarmee gelijk te stellen materialen;

1.52 hoofdgebouw:

een gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.53 hoofdverblijf:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat naar constructie en inrichting geschikt is voor de permanente huisvesting van één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep personen;

1.54 horeca:

hotel, pension, restaurant, café, cafetaria of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander -tenzij uitdrukkelijk anders vermeld- met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen; onder horeca is in ieder geval niet begrepen een seksinrichting;

1.55 huishouden

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen;

1.56 intrekgebieden

gebieden zoals genoemd in artikel 2.13.1 onder d van de Omgevingsverordening Overijssel en die op de kaart Drinkwatervoorziening nr. 09295053 (vastgesteld door Provinciale Staten op 1 juli 2009) zijn aangegeven;

1.57 kampeerboerderij:

voorzieningen binnen al of niet voormalige agrarische bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

1.58 kampeermiddel:

een onderkomen dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder een plaatsgebonden karakter, zoals bijvoorbeeld een tent, vouwwagen, toercaravan of camper;

1.59 kampeerterrein:

een terrein ingericht voor recreatief verblijf in kampeermiddelen;

1.60 kas:

een gebouw met overwegend transparante, lichtdoorlatende afdekking en wanden, bedoeld voor het kweken en telen van gewassen;

1.61 kleinschalig kamperen

kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op een kampeerterrein geschikt voor een beperkt aantal kampeermiddelen.

1.62 kwetsbaar object:

een object waarvoor volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico respectievelijk een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.63 landschapsontsierende bedrijfsgebouwen

gebouwen die door de verschijningsvorm zoals blijkend uit goothoogte, nokhoogte, materiaalgebruik, bouwmassa en/of silhouet, visueel storend zijn in het landschapsbeeld; voor het gebied karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen vallen hier niet onder;

1.64 loonbedrijf

een bedrijf, dat uitsluitend of in overwegende mate is gericht op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan (agrarische) bedrijven;

1.65 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere voorzieningen en dienstverlening;

1.66 manege:

bedrijvigheid geheel of overwegend gericht op het houden, stallen, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's, het ter zake lesgeven en de exploitatie van daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen een kantine of soortgelijke horecavoorziening;

1.67 minicamping

kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op een kampeerterrein geschikt voor een beperkt aantal kampeermiddelen;

1.68 nevenactiviteit:

een activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens de bestemmingsomschrijving toegestane hoofdfunctie op het perceel;

1.69 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.70 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.71 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en niet, of slechts gedeeltelijk, met wanden is omgeven;

1.72 opgraving:

archeologische maatregel waarbij een aangetroffen en gewaardeerde vindplaats ex situ wordt behouden;

1.73 paardenbak:

een onverhard, niet overdekt en omheind terrein met een andere ondergrond dan gras, ingericht voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.74 plaggenhut:

eenvoudige, uit hout en heideplaggen opgetrokken hut;

1.75 plattelandswoning

Een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die door een derde bewoond mag worden als bedoeld in artikel 1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) inclusief aan-huis-gebonden beroep;

1.76 productiegerichte paardenhouderij:

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voorbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden;

1.77 peil:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;
- c. het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

1.78 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;

1.79 plaatsgebonden risico:

het in het Besluit externe veiligheid inrichtingen bedoelde risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

1.80 recreatiewoning:

een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die hun hoofdverblijf elders hebben; onder recreatief verblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

1.81 relatie:

aanduiding waarmee wordt aangegeven dat de daardoor verbonden delen als een geheel worden aangemerkt;

1.82 rijhal:

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

1.83 ruimtelijke kwaliteit:

het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

1.84 ruimtelijke kwaliteitsplan:

een plan dat beschrijft op welke wijze het erf landschappelijk gezien is ingepast in zijn omgeving, hoe de sterke gebiedskenmerken worden doorvertaald in de inrichting van het erf en hoe de nieuwe ontwikkeling op het erf en waar nodig compenserende maatregelen elders, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;

voor het bepalen van de sterke gebiedskenmerken moet gebruik gemaakt worden van de tabellen in de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), waarin de sterke gebiedskenmerken per (deel)gebied zijn beschreven; de LIK's maken als bijlage onderdeel uit van de regels;

1.85 schuilgelegenheid:

een gebouw met maximaal drie gesloten wanden, dat dient voor de beschutting van, al dan niet hobbymatig gehouden, dieren tegen weersinvloeden alsmede voor de opslag van het voor deze dieren bestemde voer;

1.86 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een bordeel en parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.87 stacaravan:

bouwwerk voor recreatief nachtverblijf bestaande uit één bouwlaag uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders hebben. Een stacaravan heeft geen vaste verankering in de grond en moet over de weg als één deel te verplaatsen zijn;

1.88 statische opslag:

opslag van goederen en producten die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden; uitgezonderd de opslag van gevaarlijke stoffen;

1.89 streekeigen product:

producten die zijn voortgebracht op ambachtelijke wijze op agrarische bedrijven;

1.90 teeltondersteunende voorziening:

een verplaatsbare constructie, overtrokken met transparant materiaal anders dan glas, voor het kweken of beschermen van gewassen;

1.91 trekkershut:

een eenvoudige vrijstaande blokhut, bestaande uit één bouwlaag, zonder of met beperkte sanitaire voorzieningen, welke uitsluitend gebruikt wordt voor kortdurend verblijf door wisselende groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.92 toeleveringsbedrijf:

een bedrijf, dat uitsluitend of in overwegende mate is gericht op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan en/of het bewerken en de opslag van producten ten dienste van bedrijven, instellingen en particulieren;

1.93 tuinbouw:

het bedrijfsmatig telen en kweken van groenten, bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, in de volle grond, al dan niet gecombineerd met, als ondergeschikte nevenactiviteit, de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;

1.94 tuincentrum:

een detailhandelsvestiging met daarbij behorende kwekerij in kwekerijproducten, zoals bomen, kamer- en andere planten, bollen en bloemen, alsmede in artikelen voor tuinaanleg, -inrichting en -onderhoud en dierbenodigdheden voor huisdieren;

1.95 Vakantieboerderij

het bedrijfsmatig verlenen van dagrecreatieve activiteiten en overnachtingsmogelijkheden, niet zijnde een camping, bijvoorbeeld in de vorm van sport- en spelmogelijkheden en bed and breakfast;

1.96 verkoopvloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw voor detailhandel, onder welke ruimten niet zijn begrepen opslag-, personeels-, sanitaire en andere dienstruimten, garderobes en keukens;

1.97 volkstuinten:

complex van tuinen voor niet-commerciële sier- en groenteteelt;

1.98 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.99 voorgevelrooilijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel van het hoofdgebouw, tot aan de perceelsgrenzen.

1.100 waarde archeologie 1 en 2:

door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vast staat dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg;

1.101 waarde archeologie 3, 4 en 5:

door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vermoed wordt dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg;

1.102 waterpeil:

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater;

1.103 woning:

een complex van ruimten volgens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden;

1.104 woonwagen:

Verplaatsbare woning op wielen;

1.105 zakelijke dienstverlening

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, bijvoorbeeld in de vorm van bank- en verzekeringsdiensten, exploitatie van en handel in onroerende zaken, adviesbureaus, verhuurbedrijven en hulpdiensten;

1.106 zorgboerderij:

een (voormalig) agrarisch bedrijf waar mensen met een zorgvraag (ziekte, handicap, problematische opvoedingssituatie of delinquent verleden) een passende dagbesteding vinden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten en berekend:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; ondergeschikte bouwdelen worden hierbij buiten beschouwing gelaten;

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

Ruimten, zoals kelders en kruip- en soortgelijke ruimten, onder de onderzijde van de begane grondvloer - en tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren - worden niet meegerekend bij de inhoud van een bouwwerk, tenzij:

- a. de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 meter boven peil is gelegen, of;
- b. de kelder aan de buitenzijde een directe toegang heeft.

In bestaande situaties wordt een kelder waarvan de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 meter boven peil is gelegen of de kelder aan de buitenzijde een directe toegang heeft, niet meegerekend bij de inhoud van een bouwwerk.

In geval van recreatiewoningen wordt de inhoud van een kelder onder de recreatiewoning wel meegeteld bij de inhoud van de woning.

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.5 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- of bestemmingsgrens dan wel rooilijn met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Beekdallandschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Beekdallandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
- b. de instandhouding en ontwikkeling van de sterke gebiedskenmerken van het beekdallandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. niet-agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 100 m² brutovloeroppervlak, of de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
 - d. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie;
- en tevens voor:
- e. watergangen, waterpartijen en inundatie van de watergangen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane (bouw)werken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. schuilgelegenheden tot een oppervlakte van maximaal 12 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,5 m en 4 m,
- b. het aantal schuilgelegenheden op elk afzonderlijk perceel van aaneengesloten, bij elkaar behorende gronden mag niet meer dan 1 per / ha bedragen.

3.3 Wijzigingsbevoegheid

3.3.1 Wijzigingsbevoegheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in lid 3.1, de bestemming wordt gewijzigd in:

- Natuur - Beekdallandschap;
- Groen - Landschapselement;
- Water.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd,
- b. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd,
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden, en
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

3.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

3.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 3.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van water;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

3.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het beekdallandschap eigen gebiedskenmerken;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
- e. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m³ grondverzet;
- f. de aanleg van kavelpaden en in- of uitritten;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 3.4.1, bij b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

3.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,
- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Besloten heideontginningslandschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
- b. de instandhouding en ontwikkeling van de sterke gebiedskenmerken van het besloten heideontginningslandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. niet-agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 100 m² brutovloeroppervlak, of de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
 - d. bed and breakfast;
 - e. statische opslag in bestaande gebouwen;
 - f. kleinschalig kamperen tot een maximum van 25 kampeermiddelen, te plaatsen binnen het bouwvlak en/of binnen een afstand van 30 m van het bouwvlak, of niet meer dan de bestaande afstand indien deze meer dan 30 m bedraagt;
 - g. een agrarisch loonbedrijf;
 - h. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie;
- en tevens voor:
- i. watergangen en waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - j. verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen;
 - k. het wonen in een agrarische bedrijfswoning inclusief het gebruik van tuinen en erven door een derde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning".

In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat voor zover op de verbeelding in een bouwvlak de aanduiding "akkerbouwbedrijf" is opgenomen, uitsluitend de uitoefening van agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf is toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen en aanbouwen;
- b. binnen elk bouwvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilos en kuilvoerplaten.

Voor zover een bouwvlak is voorzien van de aanduiding "opslag" is uitsluitend bebouwing in de vorm van een mestsilos, ten dienste van een agrarisch bedrijf, toegestaan.

4.2.2 Toegestane (bouw)werken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere (bouw)werken, waaronder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- b. kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestplaten binnen een afstand van 75 m van het bouwvlak en minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- c. foliebassins met bijbehorende omheining;
- d. schuilgelegenheden tot een oppervlakte van maximaal 15 m² per schuilgelegenheid en met een maximum van 1 schuilgelegenheid per één hectare bij elkaar behorende grond;

- e. gebouwen en andere (bouw)werken ten behoeve een ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan".

4.2.3 *Bouwen*

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 4.2.1 en 4.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen zijn uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan;
- d. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. dakhelling</i>
bedrijfsgebouwen ¹	4 m	10 m	18 °
aanbouwen aan bedrijfsgebouwen		3,5 m	
bedrijfswoningen ²	3,5 m	9 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	
bouwwerken voor mestopslag		4 m	
voedersilo's		20 m	
erf- of perceelsafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwvlakken		2 m	
overige erf- of perceelsafscheidingen		1 m	
overige andere bouwwerken binnen bouwvlakken		10 m	
gebouwen ten behoeve van een ijsbaan	3 m	6 m	18 °
sleufsilos, kuilvoerplaten en mestplaten buiten bouwvlakken		1,5 m	
foliebassins met bijbehorende omheining buiten bouwvlakken		2 m	
overige andere bouwwerken buiten bouwvlakken		3 m	

¹⁾ de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.

²⁾ met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m² van een platte afdekking mag worden voorzien.

- e. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder d, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- f. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

4.2.4 *Bouwregels plattelandswoning*

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde bouwregels, dezelfde mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels en dezelfde wijzigingsbevoegdheden als voor een bedrijfswoning.

4.2.5 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 4 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Nieuwe stalconcepten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 4.2.3 onder d, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met afwijkende goot-, nokhoogten en/of dakhelling mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

4.3.2 Verschuiving bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 4.2.2 voor een verschuiving van het bouwvlak, mits:

- a. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- b. de verschuiving ten hoogste 25 m bedraagt;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- e. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

4.3.3 Tweede bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 4.2.1, onder b voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg op geen van de gevels de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- e. het bepaalde in sublid 4.2.3 in acht wordt genomen;
- f. dit niet leidt tot meer dan twee (bedrijfs- of plattelands)woningen.

4.3.4 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 4.2.3 onder d, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. het bedrijfsgebouw past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

4.3.5 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 4.2.3 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

4.3.6 *Vergroten inhoud bedrijfswoning*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 4.2.3 onder a, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot maximaal 1.000 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

4.3.7 *Hogere bouwhoogte sleufsilos en kuilvoerplaten*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 4.2.3 onder d, voor een hogere maximale bouwhoogte voor sleufsilos en kuilvoerplaten buiten bouwvlakken tot maximaal 2 meter, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

4.3.8 *Hogere bouwhoogte mestopslag*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 4.2.3 onder d, voor een hogere maximale bouwhoogte voor bouwwerken voor mestopslag tot maximaal 10 meter, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

4.3.9 *Plattelandswoning*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 lid a en lid 4.4, voor het gebruiken van een bedrijfswoning door een derde voor wonen.

4.4 *Specifieke gebruiksregels*

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. het plaatsen van één of meerdere stacaravans op een kleinschalig kampeerterrein;
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak.

4.4.1 *Niet-agrarische nevenactiviteiten*

Het gebruik van de gronden en gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals bedoeld in lid 4.1 onder c heeft betrekking op nevenactiviteiten in de vorm van ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel, zakelijke dienstverlening en recreatieve activiteiten, waaronder boerderijkamers, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing;
- b. detailhandel is alleen mogelijk voor zover het ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten betreft;
- c. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden.

4.4.2 *Gebruiksregels bed and breakfast*

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

4.4.3 Gebruiksregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde gebruiksregels als voor een bedrijfswoning, met dien verstande dat, in afwijking van lid 4.4 onder b, tevens een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 onder c en lid 4.4 voor het toevoegen van niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten aan een agrarisch bedrijf, in gebouwen, onder voorwaarde dat de toegevoegde activiteiten uitsluitend betrekking hebben op:

1. sociale, culturele, maatschappelijke, dag- en verblijfsrecreatieve en educatieve functies;
2. zorgfuncties zoals een zorgboerderij;
3. bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. als de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden binnen bestaande gebouwen, dan mag het brutovloeroppervlak niet meer bedragen dan dan 300 m²;
- b. als het brutovloeroppervlak voor niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten meer dan 300 m² bedraagt en/of de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten in één of meer nieuwe gebouwen plaatsvinden, dan zijn deze activiteiten uitsluitend toegestaan als de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- c. de agrarische bedrijfsvoering moet de hoofdactiviteit blijven;
- d. detailhandel is uitsluitend toegestaan, als deze ondergeschikt is aan de onder 1, 2 en 3 genoemde activiteiten;
- e. de functie van aangrenzende bestemmingen mag niet onevenredig worden belemmerd;
- f. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- g. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- h. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 *Wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlak*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt vergroot, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
- b. de oppervlakte van een bouwvlak mag door het wijzigen tot maximaal 150% van de oppervlakte van het bestaande bouwvlak worden vergroot;
- c. de emissie van stikstof mag door de vergroting van het bouwvlak niet groter worden dan op grond van de vergunde situatie is toegestaan;
- d. de vergroting van het bouwvlak niet leidt tot een activiteit waarvoor op grond van wettelijke bepalingen de verplichting geldt om een plan-m.e.r. op te stellen;
- e. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- f. de vergroting van het bouwvlak vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. in voorkomend geval artikel 37, lid 2 (Afstanden tot wegen).

4.6.2 *Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging akkerbouwbedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat in de verbeelding één of meer nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, voorzien van de aanduiding "akkerbouwbedrijf", met elk een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het wijzigen mag uitsluitend geschieden voor het verplaatsen van een akkerbouwbedrijf binnen dezelfde bestemming;
- b. per geval dient te zijn aangetoond dat het te vestigen agrarisch bedrijf naar omvang en activiteiten aan ten minste één volwaardige arbeidskracht een volledige dagtaak biedt;
- c. per geval dient te zijn aangetoond dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand, reeds aangeduid bouwvlak;
- d. het agrarisch bouwvlak op de uitplaatsingslocatie moet worden opgeheven, tenzij de uitplaatsingslocatie wordt herbenut voor een volwaardig agrarisch bedrijf;
- e. de bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. de nieuwvestiging vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. in geval een bedrijfswoning wordt aangevraagd mag op geen van de gevels van de woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- h. het situeren van het bouwvlak dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- i. in voorkomend geval artikel 37, lid 2 (Afstanden tot wegen).

4.6.3 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in lid 4.1, de bestemming wordt gewijzigd in:

- Natuur - Besloten heideontginningslandschap;
- Groen - Landschapselement;
- Water.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
- b. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden die aansluit het aangrenzend landschapstype;
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

4.6.4 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 25 (Wonen - Besloten heideontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. bij wijziging wordt het bouwvlak verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Besloten heideontginningslandschap';
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- d. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.

Op het moment van wijziging mogen bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en kleinschalige kampeerterreinen als bedoeld in lid 4.1 en bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten als bedoeld in sublid 4.5.1 blijven bestaan en voor zover nodig als zodanig worden bestemd.

4.6.5 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 25 (Wonen - Besloten heideontginningslandschap), en de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. op de gronden binnen het voormalig bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m² hebben;
 2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- c. om aan het onder b bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
 1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m² aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m² te komen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

4.6.6 *Wijzigingsbevoegdheid bedrijf*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 8 (Bedrijf - Besloten heideontginningslandschap) met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. voor elk bedrijf worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende, voormalige bouwvlak als 'Bedrijf - Besloten heideontginningslandschap' aangewezen;
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- d. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. de bedrijfsactiviteiten mogen:
 1. de functies van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten;
 2. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden;
 3. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen;
 4. in vergelijking met het voormalige agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.
- f. de bestemmingswijziging vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. inpassing van de bouwwerken en het gebruik daarvan op het erf en in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

4.7 **Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden**

4.7.1 *Vergunningplicht*

Behoudens het bepaalde in sublid 4.7.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. aanleggen en dempen van water;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

4.7.2 *Uitzonderingen vergunningplicht*

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

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het besloten heideontginningslandschap eigen gebiedskenmerken;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
- e. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m³ grondverzet;
- f. de aanleg van kavelpaden, in- of uitritten en het verhogen en/of verlagen van de bodem ten behoeve van foliebassins, mestplaten, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 4.7.1, onder b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

4.7.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 4.7.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Besloten veenontginningslandschap

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
- b. de instandhouding en ontwikkeling van de sterke gebiedskenmerken van het besloten veenontginningslandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. niet-agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 100 m² brutovloeroppervlak, of de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- d. bed and breakfast;
- e. statische opslag in bestaande gebouwen;
- f. kleinschalig kamperen tot een maximum van 25 kampeermiddelen, te plaatsen binnen het bouwvlak en/of binnen een afstand van 30 m van het bouwvlak, of niet meer dan de bestaande afstand indien deze meer dan 30 m bedraagt;
- g. een agrarisch loonbedrijf;
- h. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;

en tevens voor:

- i. watergangen, waterpartijen en inundatie van de watergangen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen;
- k. het wonen in een agrarische bedrijfswoning inclusief het gebruik van tuinen en erven door een derde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning".

In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat voor zover op de verbeelding in een bouwvlak de aanduiding "akkerbouwbedrijf" is opgenomen, uitsluitend de uitoefening van agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf is toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen en aanbouwen;
- b. binnen elk bouwvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilos en kuilvoerplaten.

Voor zover een bouwvlak is voorzien van de aanduiding "opslag" is uitsluitend bebouwing in de vorm van een mestsilo, ten dienste van een agrarisch bedrijf, toegestaan.

5.2.2 Toegestane (bouw)werken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- andere (bouw)werken, waaronder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- kuilvoerplaten, sleufsilos en mestplaten binnen een afstand van 75 m van het bouwvlak en minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- foliebassins met bijbehorende omheining;
- schuilgelegenheden tot een oppervlakte van maximaal 15 m² per schuilgelegenheid en met een maximum van 1 schuilgelegenheid per één hectare bij elkaar behorende grond.

5.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 5.2.1 en 5.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen zijn uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan;
- de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. dakhelling</i>
bedrijfsgebouwen ¹	4 m	10 m	18 °
aanbouwen aan bedrijfsgebouwen		3,5 m	
bedrijfswoningen ²	3,5 m	9 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	
bouwwerken voor mestopslag		4 m	
voedersilo's		20 m	
erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwvlakken		2 m	
overige erf- of perceelafscheidingen		1 m	
overige andere bouwwerken binnen bouwvlakken		10 m	
schuilgelegenheden buiten bouwvlakken	2,5 m	5 m	18 °
sleufsilos, kuilvoerplaten en mestplaten buiten bouwvlakken		1,5 m	
foliebassins met bijbehorende omheining buiten bouwvlakken		2 m	
overige andere bouwwerken buiten bouwvlakken		3 m	
¹⁾ de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen. ²⁾ met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m ² van een platte afdekking mag worden voorzien.			

- een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder d, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

5.2.4 *Bouwregels plattelandswoning*

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde bouwregels, dezelfde mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels en dezelfde wijzigingsbevoegdheden als voor een bedrijfswoning.

5.2.5 *Bepalen inhoud bouwwerk*

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 5 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

5.3 *Afwijken van de bouwregels*

5.3.1 *Nieuwe stalconcepten*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 5.2.3 onder d, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met afwijkende goot-, nokhoogten en/of dakhelling mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

5.3.2 *Verschuiving bouwvlak*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 5.2.2 voor een verschuiving van het bouwvlak, mits:

- a. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- b. de verschuiving ten hoogste 25 m bedraagt;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- e. inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

5.3.3 *Tweede bedrijfswoning*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 5.2.1, onder b voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak, mits :

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg op geen van de gevels de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- e. het bepaalde in sublid 5.2.3 in acht wordt genomen;
- f. dit niet leidt tot meer dan twee (bedrijfs- of plattelands)woningen.

5.3.4 *Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 5.2.3 onder d, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. het bedrijfsgebouw past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

5.3.5 *Kleinere dakhelling gebouwen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 5.2.3 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;

- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

5.3.6 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 5.2.3 onder a, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot maximaal 1.000 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

5.3.7 Hogere bouwhoogte sleufsilos en kuilvoerplaten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 5.2.3 onder d, voor een hogere maximale bouwhoogte voor sleufsilos en kuilvoerplaten buiten bouwvlakken tot maximaal 2 meter, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

5.3.8 Hogere bouwhoogte mestopslag

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 5.2.3 onder d, voor een hogere maximale bouwhoogte voor bouwwerken voor mestopslag tot maximaal 10 meter, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

5.3.9 Plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 lid a en lid 5.4, voor het gebruiken van een bedrijfswoning door een derde voor wonen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. het plaatsen van één of meerdere stacaravans op een kleinschalig kampeerterrein;
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak.

5.4.1 Niet-agrarische nevenactiviteiten

Het gebruik van de gronden en gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals bedoeld in lid 5.1 onder c heeft betrekking op nevenactiviteiten in de vorm van ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel, zakelijke dienstverlening en recreatieve activiteiten, waaronder boerderijkamers, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing;
- b. detailhandel is alleen mogelijk voor zover het ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten betreft;
- c. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden.

5.4.2 *Gebruiksregels bed and breakfast*

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

5.4.3 *Gebruiksregels plattelandswoning*

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde gebruiksregels als voor een bedrijfswoning, met dien verstande dat, in afwijking van lid 5.4 onder b, tevens een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

5.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

5.5.1 *Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 onder c en lid 5.4, voor het toevoegen van niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten aan een agrarisch bedrijf, in gebouwen, onder voorwaarde dat de toegevoegde activiteiten uitsluitend betrekking hebben op:

1. sociale, culturele, maatschappelijke, dag- en verblijfsrecreatieve en educatieve functies;
2. zorgfuncties zoals een zorgboerderij;
3. bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. als de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden binnen bestaande gebouwen, dan mag het brutovloeroppervlak niet meer bedragen dan dan 300 m²;
- b. als het brutovloeroppervlak voor niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten meer dan 300 m² bedraagt en/of de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten in één of meer nieuwe gebouwen plaatsvinden, dan zijn deze activiteiten uitsluitend toegestaan als de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- c. de agrarische bedrijfsvoering moet de hoofdactiviteit blijven;
- d. detailhandel is uitsluitend toegestaan, als deze ondergeschikt is aan de onder 1, 2 en 3 genoemde activiteiten;
- e. de functie van aangrenzende bestemmingen mag niet onevenredig worden belemmerd;
- f. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- g. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- h. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;

- i. de (bedrijfs)activiteiten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- k. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt vergroot, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
- b. de oppervlakte van een bouwvlak mag door het wijzigen tot maximaal 150% van de oppervlakte van het bestaande bouwvlak worden vergroot;
- c. de emissie van stikstof mag door de vergroting van het bouwvlak niet groter worden dan op grond van de vergunde situatie is toegestaan;
- d. de vergroting van het bouwvlak niet leidt tot een activiteit waarvoor op grond van wettelijke bepalingen de verplichting geldt om een plan-m.e.r. op te stellen;
- e. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- f. de vergroting van het bouwvlak vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- h. in voorkomend geval artikel 37, lid 2 (Afstanden tot wegen).

5.6.2 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging akkerbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat in de verbeelding één of meer nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, voorzien van de aanduiding "akkerbouwbedrijf", met elk een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het wijzigen mag uitsluitend geschieden voor het verplaatsen van een akkerbouwbedrijf binnen dezelfde bestemming;
- b. per geval dient te zijn aangetoond dat het te vestigen agrarisch bedrijf naar omvang en activiteiten aan ten minste één volwaardige arbeidskracht een volledige dagtaak biedt;
- c. per geval dient te zijn aangetoond dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand, reeds aangeduid bouwvlak;
- d. het agrarisch bouwvlak op de uitplaatsingslocatie moet worden opgeheven, tenzij de uitplaatsingslocatie wordt herbenut voor een volwaardig agrarisch bedrijf;
- e. de bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. de nieuwvestiging vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- h. in geval een bedrijfswoning wordt aangevraagd mag op geen van de gevels van de woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- i. het situeren van het bouwvlak dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;

- j. in voorkomend geval artikel 37, lid 2 (Afstanden tot wegen).

5.6.3 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in lid 5.1, de bestemming wordt gewijzigd in:

- Natuur - Besloten veenontginningslandschap;
- Groen - Landschapselement;
- Water.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd,
- b. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd,
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden, en
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

5.6.4 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 26 (Wonen - Besloten veenontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. bij wijziging wordt het bouwvlak verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Besloten veenontginningslandschap';
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- d. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;

Op het moment van wijziging mogen bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en kleinschalige kampeerterreinen als bedoeld in lid 5.1 en bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten als bedoeld in sublid 5.5.1 blijven bestaan en voor zover nodig als zodanig worden bestemd.

5.6.5 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 26 (Wonen - Besloten veenontginningslandschap), en de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. op de gronden binnen het voormalig bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m² hebben;
 2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;

- c. om aan het onder b bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
 1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m² aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m² te komen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

5.6.6 Wijzigingsbevoegdheid bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 9 (Bedrijf - Besloten veenontginningslandschap) met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. voor elk bedrijf worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende, voormalige bouwvlak als 'Bedrijf - Besloten veenontginningslandschap' aangewezen;
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- d. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. de bedrijfsactiviteiten mogen:
 1. de functies van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten;
 2. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden;
 3. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen;
 4. in vergelijking met het voormalige agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.
- f. de bestemmingswijziging vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- h. inpassing van de bouwwerken en het gebruik daarvan op het erf en in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

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

5.7.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 5.7.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. aanleggen en dempen van water;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

5.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

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

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rehtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het besloten veenontginningslandschap eigen gebiedskenmerken;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
- e. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m³ grondverzet;
- f. de aanleg van kavelpaden, in- of uitritten en het verhogen en/of verlagen van de bodem ten behoeve van foliebassins, mestplaten, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 5.7.1, onder b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

5.7.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 5.7.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel

- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Essen- en hoevenlandschap

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
- b. de instandhouding en ontwikkeling van de sterke gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. niet-agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 100 m² brutovloeroppervlak, of de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- d. bed and breakfast;
- e. statische opslag in bestaande gebouwen;
- f. kleinschalig kamperen tot een maximum van 15 kampeermiddelen, te plaatsen binnen het bouwvlak en/of binnen een afstand van 30 m van het bouwvlak, of niet meer dan de bestaande afstand indien deze meer dan 30 m bedraagt;
- g. een agrarisch loonbedrijf;
- h. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen;

en tevens voor:

- i. watergangen, waterpartijen en inundatie van de watergangen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen;
- k. een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding "Ijsbaan".
- l. in afwijking van het bepaalde onder e, zelfstandige bedrijfsmatige statische opslag uitsluitend in het bestaande gebouw, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - statische opslag";
- m. het wonen in een agrarische bedrijfswoning inclusief het gebruik van tuinen en erven door een derde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning".

In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat voor zover op de verbeelding in een bouwvlak de aanduiding "akkerbouwbedrijf" is opgenomen, uitsluitend de uitoefening van agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf is toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen en aanbouwen;
- b. binnen elk bouwvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilos en kuilvoerplaten.

Voor zover een bouwvlak is voorzien van de aanduiding "opslag" is uitsluitend bebouwing in de vorm van een mestsilos, ten dienste van een agrarisch bedrijf, toegestaan.

6.2.2 Toegestane (bouw)werken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- andere (bouw)werken, waaronder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- kuilvoerplaten, sleufsilos en mestplaten binnen een afstand van 75 m van het bouwvlak en minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- foliebassins met bijbehorende omheining;
- schuilgelegenheden tot een oppervlakte van maximaal 15 m² per schuilgelegenheid en met een maximum van 1 schuilgelegenheid per één hectare bij elkaar behorende grond;
- gebouwen en andere (bouw)werken ten behoeve een ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan".

6.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 6.2.1 en 6.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen zijn uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan;
- de gezamenlijke oppervlakte van bij een ijsbaan behorende gebouwen mag niet meer dan 150 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 150 m² bedraagt;
- de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. dakhelling</i>
bedrijfsgebouwen ¹	4 m	10 m	18 °
aanbouwen aan bedrijfsgebouwen		3,5 m	
bedrijfswoningen	3,5 m	9 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	
bouwwerken voor mestopslag		4 m	
voedersilo's		20 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwvlakken		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken binnen bouwvlakken		10 m	
gebouwen ten behoeve van een ijsbaan	3 m	6 m	18 °
schuilgelegenheden buiten bouwvlakken	2,5 m	4 m	18 °
sleufsilos, kuilvoerplaten en mestplaten buiten bouwvlakken		1,5 m	
foliebassins met bijbehorende omheining buiten bouwvlakken		2 m	
overige andere bouwwerken buiten bouwvlakken		3 m	
¹⁾ de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.			

- een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning

voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder d, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

- g. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

6.2.4 *Bouwregels plattelandswoning*

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde bouwregels, dezelfde mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels en dezelfde wijzigingsbevoegdheden als voor een bedrijfswoning.

6.2.5 *Bepalen inhoud bouwwerk*

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 6 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

6.3 *Afwijken van de bouwregels*

6.3.1 *Verschuiving bouwvlak*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.2 voor een verschuiving van het bouwvlak, mits:

- a. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- b. de verschuiving ten hoogste 25 m bedraagt;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- e. inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

6.3.2 *Tweede bedrijfswoning*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.1, onder b voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak, mits :

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg op geen van de gevels de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- e. het bepaalde in sublid 6.2.3 in acht wordt genomen;
- f. dit niet leidt tot meer dan twee (bedrijfs- of plattelands)woningen.

6.3.3 *Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.3 onder e, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

6.3.4 *Kleinere dakhelling gebouwen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.3 onder e, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;

- b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een bedrijfswoning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m²;
- c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

6.3.5 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.1 onder a, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot maximaal 900 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

6.3.6 Hogere bouwhoogte sleufsilos en kuilvoerplaten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.3 onder e, voor een hogere maximale bouwhoogte voor sleufsilos en kuilvoerplaten buiten bouwvlakken tot maximaal 2 meter, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

6.3.7 Hogere bouwhoogte mestopslag

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.3 onder e, voor een hogere maximale bouwhoogte voor bouwwerken voor mestopslag tot maximaal 10 meter, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

6.3.8 Plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 lid a en lid 6.4, voor het gebruiken van een bedrijfswoning door een derde voor wonen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. het plaatsen van één of meerdere stacaravans op een kleinschalig kampeerterrein;
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak.

6.4.1 Niet-agrarische nevenactiviteiten

Het gebruik van de gronden en gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals bedoeld in lid 6.1 onder c heeft betrekking op nevenactiviteiten in de vorm van ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel, zakelijke dienstverlening en recreatieve activiteiten, waaronder boerderijkamers, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing;
- b. detailhandel is alleen mogelijk voor zover het ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten betreft;
- c. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden.

6.4.2 Gebruiksregels bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt ;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

6.4.3 Gebruiksregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde gebruiksregels als voor een bedrijfswoning, met dien verstande dat, in afwijking van lid 6.4 onder b, tevens een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 onder c en lid 6.4, voor het toevoegen van niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten aan een agrarisch bedrijf, in gebouwen, onder voorwaarde dat de toegevoegde activiteiten uitsluitend betrekking hebben op:

1. sociale, culturele, maatschappelijke, dag- en verblijfsrecreatieve en educatieve functies;
2. zorgfuncties zoals een zorgboerderij;
3. bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. als de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden binnen bestaande gebouwen, dan mag het brutovloeroppervlak niet meer bedragen dan dan 300 m²;
- b. als het brutovloeroppervlak voor niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten meer dan 300 m² bedraagt en/of de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten in één of meer nieuwe gebouwen plaatsvinden, dan zijn deze activiteiten uitsluitend toegestaan als de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- c. de agrarische bedrijfsvoering moet de hoofdactiviteit blijven;
- d. detailhandel is uitsluitend toegestaan, als deze ondergeschikt is aan de onder 1, 2 en 3 genoemde activiteiten;
- e. de functie van aangrenzende bestemmingen mag niet onevenredig worden belemmerd;
- f. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- g. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- h. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals

reclame-uitingen en technische installaties.

6.5.2 Kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 onder f voor het gebruiken van gronden in of nabij het bouwvlak als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de inpassing van het kleinschalig kampeerterrein op het erf en in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- b. het parkeren ten behoeve van het kleinschalig kamperen dient binnen het eigen erf plaats te vinden.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt vergroot, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
- b. de oppervlakte van een bouwvlak mag door het wijzigen tot maximaal 150% van de oppervlakte van het bestaande bouwvlak worden vergroot;
- c. de emissie van stikstof mag door de vergroting van het bouwvlak niet groter worden dan op grond van de vergunde situatie is toegestaan;
- d. de vergroting van het bouwvlak niet leidt tot een activiteit waarvoor op grond van wettelijke bepalingen de verplichting geldt om een plan-m.e.r. op te stellen;
- e. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.
- f. de vergroting van het bouwvlak vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. in voorkomend geval artikel 37, lid 2 (Afstanden tot wegen).

6.6.2 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in lid 6.1, de bestemming wordt gewijzigd in:

- Natuur - Essen- en hoevenlandschap;
- Groen - Landschapselement;
- Water.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd,
- b. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd,
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden;
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

6.6.3 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 27 (Wonen - Essen- en hoevenlandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. bij wijziging wordt het bouwvlak verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming Wonen - Essen- en hoevenlandschap;
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;

- d. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;

Op het moment van wijziging mogen bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en kleinschalige kampeerterrinen als bedoeld in lid 6.1 en bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten als bedoeld in sublid 6.5.1 blijven bestaan en voor zover nodig als zodanig worden bestemd.

6.6.4 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 27 (Wonen - Essen- en hoevenlandschap), en de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. op de gronden binnen het voormalig bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m² hebben;
 2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- c. om aan het onder b bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
 1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m² aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m² te komen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

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

6.7.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 6.7.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van water;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

6.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 6.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechte is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het essen en hoevenlandschap eigen gebiedskenmerken;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
- e. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m³ grondverzet;
- f. de aanleg van kavelpaden, in- of uitritten en het verhogen en/of verlagen van de bodem ten behoeve van foliebassins, mestplaten, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 6.7.1, onder b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

6.7.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 6.7.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,
- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 7 Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
- b. de instandhouding en ontwikkeling van de sterke gebiedskenmerken van het open veenontginningslandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. niet-agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 100 m² brutovloeroppervlak, of de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- d. bed and breakfast;
- e. statische opslag in bestaande gebouwen;
- f. kleinschalig kamperen tot een maximum van 15 kampeermiddelen, te plaatsen binnen het bouwvlak en/of binnen een afstand van 30 m van het bouwvlak, of niet meer dan de bestaande afstand indien deze meer dan 30 m bedraagt;
- g. een agrarisch loonbedrijf;
- h. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie;

en tevens voor:

- i. watergangen en waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen;
- k. in afwijking van het bepaalde onder e, zelfstandige bedrijfsmatige statische opslag uitsluitend in de bestaande gebouwen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - statische opslag";
- l. het wonen in een agrarische bedrijfswoning inclusief het gebruik van tuinen en erven door een derde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning".

In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat voor zover op de verbeelding in een bouwvlak de aanduiding "akkerbouwbedrijf" is opgenomen, uitsluitend de uitoefening van agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf is toegestaan.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 7.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen;
- b. binnen elk bouwvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilos en kuilvoerplaten.

Voor zover een bouwvlak is voorzien van de aanduiding "opslag" is uitsluitend bebouwing in de vorm van een mestsilos, ten dienste van een agrarisch bedrijf, toegestaan.

7.2.2 Toegestane (bouw)werken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- andere (bouw)werken, waaronder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- kuilvoerplaten, sleufsilos en mestplaten binnen een afstand van 75 m van het bouwvlak en minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- foliebassins met bijbehorende omheining;
- gebouwen en andere (bouw)werken ten behoeve volkstuinen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "volkstuint".

7.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 7.2.1 en 7.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan:
 - de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
 - 150 m² indien het een bedrijfswoning betreft ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen zijn uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan;
- de oppervlakte van bij volkstuinen behorende gebouwen mag niet meer dan 4 m² per volkstuint bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien die meer dan 4 m² bedraagt;
- de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. dakhelling</i>
bedrijfsgebouwen ¹	6 m	12 m	
bedrijfswoningen ²	6 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		4 m	
bouwwerken voor mestopslag		6 m	
voedersilos		20 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwvlakken		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken binnen bouwvlakken		12 m	
gebouwen ten behoeve van volkstuinen		2,5 m	
sleufsilos, kuilvoerplaten en mestplaten buiten bouwvlakken		1,5 m	
foliebassins met bijbehorende omheining buiten bouwvlakken		2 m	
overige andere bouwwerken buiten bouwvlakken		3 m	
¹⁾ de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen. ²⁾ met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m ² van een platte afdekking mag worden voorzien.			

- een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder e, mag, mits deze afwijking naar

- aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- g. in afwijking van het voorgaande geldt voor de eerste bedrijfswoning, met aangebouwde bedrijfsgebouwen op gronden aangeduid met "karakteristiek", dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het erf is toegestaan;
 - h. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

7.2.4 *Bouwregels plattelandswoning*

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde bouwregels, dezelfde mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels en dezelfde wijzigingsbevoegdheden als voor een bedrijfswoning.

7.2.5 *Bepalen inhoud bouwwerk*

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 7 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

7.3 *Afwijken van de bouwregels*

7.3.1 *Verschuiving bouwvlak*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 7.2.2 voor een verschuiving van een in de verbeelding aangegeven bouwvlak, mits:

- a. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- b. de verschuiving ten hoogste 25 m bedraagt;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- e. inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

7.3.2 *Tweede bedrijfswoning*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 7.2.1, onder b voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg op geen van de gevels de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- e. het bepaalde in sublid 7.2.3 in acht wordt genomen;
- f. dit niet leidt tot meer dan twee (bedrijfs- of plattelands)woningen.

7.3.3 *Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 7.2.3 onder e, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 10 meter en 14 meter, mits:

- a. het bedrijfsgebouw past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

7.3.4 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 7.2.3 onder e, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

7.3.5 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 7.2.3 onder a, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.200 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

7.3.6 Afwijken bestaande verschijningsvorm karakteristieke gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 7.2.3, lid g, voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm, mits de afwijking past binnen het bepaalde voor het bouwen van bouwwerken voor wonen in lid 7.2.3, lid e.

7.3.7 Hogere bouwhoogte sleufsilos en kuilvoerplaten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 7.2.3 onder e, voor een hogere maximale bouwhoogte voor sleufsilos en kuilvoerplaten buiten bouwvlakken tot maximaal 2,5 meter, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

7.3.8 Hogere bouwhoogte mestopslag

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 7.2.3 onder e, voor een hogere maximale bouwhoogte voor bouwwerken voor mestopslag tot maximaal 12 meter, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

7.3.9 Plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 lid a en lid 7.4, voor het gebruiken van een bedrijfswoning door een derde voor wonen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. het plaatsen van één of meerdere stacaravans op een kleinschalig kampeerterrein;
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak.

7.4.1 Niet-agrarische nevenactiviteiten

Het gebruik van de gronden en gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals bedoeld in lid 7.1 onder c heeft betrekking op nevenactiviteiten in de vorm van ambachtelijke bedrijvigheid, detailhandel, zakelijke dienstverlening, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing;
- b. detailhandel is alleen mogelijk voor zover het ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten betreft;
- c. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden.

7.4.2 Gebruiksregels bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

7.4.3 Gebruiksregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde gebruiksregels als voor een bedrijfswoning, met dien verstande dat, in afwijking van lid 7.4 onder b, tevens een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 onder c en lid 7.4, voor het toevoegen van niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten aan een agrarisch bedrijf, in gebouwen, onder voorwaarde dat de toegevoegde activiteiten uitsluitend betrekking hebben op:

1. sociale, culturele, maatschappelijke, dag- en verblijfsrecreatieve en educatieve functies;
2. zorgfuncties zoals een zorgboerderij;
3. bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. als de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden binnen bestaande gebouwen, dan mag het brutovloeroppervlak niet meer bedragen dan dan 300 m²;
- b. als het brutovloeroppervlak voor niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten meer dan 300 m² bedraagt en/of de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten in één of meer nieuwe gebouwen plaatsvinden, dan zijn deze activiteiten uitsluitend toegestaan als de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een

- ruimtelijke kwaliteitsplan;
- c. de agrarische bedrijfsvoering moet de hoofdactiviteit blijven;
- d. detailhandel is uitsluitend toegestaan, als deze ondergeschikt is aan de onder 1, 2 en 3 genoemde activiteiten;
- e. de functie van aangrenzende bestemmingen mag niet onevenredig worden belemmerd;
- f. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- g. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- h. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- k. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt vergroot, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
- b. de oppervlakte van een bouwvlak mag door het wijzigen tot maximaal 150% van de oppervlakte van het bestaande bouwvlak worden vergroot;
- c. de emissie van stikstof mag door de vergroting van het bouwvlak niet groter worden dan op grond van de vergunde situatie is toegestaan;
- d. de vergroting van het bouwvlak niet leidt tot een activiteit waarvoor op grond van wettelijke bepalingen de verplichting geldt om een plan-m.e.r. op te stellen;
- e. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- f. de vergroting van het bouwvlak vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- h. in voorkomend geval artikel 37, lid 2 (Afstanden tot wegen).

7.6.2 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in lid 7.1, de bestemming wordt gewijzigd in:

- Groen - Landschapselement;
- Water.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd,
- b. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd,
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden;
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

7.6.3 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging akkerbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat in de verbeelding één of meer nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, voorzien van de aanduiding "akkerbouwbedrijf", met elk een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient te zijn aangetoond dat het te vestigen agrarisch bedrijf naar omvang en activiteiten aan ten minste één volwaardige arbeidskracht een volledige dagtaak biedt;
- b. per geval dient te zijn aangetoond dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand, reeds aangeduid bouwvlak;
- c. de bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de nieuwvestiging vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- e. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- f. in geval een bedrijfswoning wordt aangevraagd mag op geen van de gevels van de woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- g. het situeren van het bouwvlak dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- h. in voorkomend geval artikel 37, lid 2 (Afstanden tot wegen).

7.6.4 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 28 (Wonen - Open veenontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. bij wijziging wordt het bouwvlak verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming Wonen - Open veenontginningslandschap;
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- d. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;

Op het moment van wijziging mogen bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en kleinschalige kampeerterreinen als bedoeld in lid 7.1 en bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten als bedoeld in sublid 7.5.1 blijven bestaan en voor zover nodig als zodanig worden bestemd.

7.6.5 Wijzigingsbevoegdheid bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 12 (Bedrijf - Open veenontginningslandschap) met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. voor elk bedrijf worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende, voormalige bouwvlak als 'Bedrijf - Open veenontginningslandschap' aangewezen;
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- d. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

- e. de bedrijfsactiviteiten mogen:
 1. de functies van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten,
 2. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden,
 3. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen,
 4. in vergelijking met het voormalige agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.
- f. de bestemmingswijziging vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- h. inpassing van de bouwwerken en het gebruik daarvan op het erf en in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

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

7.7.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 7.7.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en dempen van water / wijken;
- b. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

7.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 7.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het open veenontginningslandschap eigen gebiedskenmerken;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
- e. de aanleg van kavelpaden, in- of uitritten en het verhogen en/of verlagen van de bodem ten behoeve van foliebassins, mestplaten, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- f. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m³ grondverzet;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 7.7.1, onder a, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

7.7.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 7.7.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,
 - niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
 - de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 8 Bedrijf - Besloten heideontginningslandschap

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 4 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. uitsluitend bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a;
- c. uitsluitend een veehandel, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - veehandel";
- d. bij een en ander behorende voorzieningen waaronder parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

Een ander met uitzondering van:

1. detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft:
 - a. detailhandel die als zodanig volgens het hiervoor bepaalde onder a en b is toegestaan;
 - b. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in een bedrijf, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m²;
2. Bevi-inrichtingen, tenzij het een bestaande inrichting betreft;
3. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, volgens artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 8.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. binnen elk bestemmingsvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken.

8.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 8.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
- de inhoud van een bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. dakhelling</i>
bedrijfsgebouwen ¹	4 m	10 m	18 °
bedrijfswoningen ²	3,5 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	

¹⁾ de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.
²⁾ met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m² van een platte afdekking mag worden voorzien.

- een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder d, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

8.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 8 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 8.2.2, onder a, voor het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 125% van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- per geval dient de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering te zijn aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
- het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- inpassing van de gebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

8.3.2 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 8.2.2 onder d, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. het bedrijfsgebouw past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

8.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 8.2.2 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

8.3.4 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 8.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

8.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan de detailhandel genoemd in de bestemmingsomschrijving.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 voor het toestaan van bedrijven die:

- a. in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. niet zijn genoemd in categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld.

Artikel 9 Bedrijf - Besloten veenontginningslandschap

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 4 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. uitsluitend bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a;
- c. uitsluitend een hovenier, ter plaatse van de aanduiding "hovenier";
- d. uitsluitend een zandwinning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - zandwinning";
- e. bij een en ander behorende voorzieningen waaronder parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

Een en ander met uitzondering van:

1. detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft:
 - a. detailhandel die als zodanig volgens het hiervoor bepaalde onder a en b is toegestaan;
 - b. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in een bedrijf, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m²;
2. Bevi-inrichtingen, tenzij het een bestaande inrichting betreft;
3. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, volgens artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 9.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. binnen elk bestemmingsvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken.

9.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 9.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
- de inhoud van een bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. dakhelling</i>
bedrijfsgebouwen ¹	4 m	10m	18 °
bedrijfswoningen ²	3,5 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

¹) de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.
²) met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m² van een platte afdekking mag worden voorzien.

- een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder e, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

9.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 9 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 9.2.2, onder a, voor het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 125% van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- per geval dient de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering te zijn aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
- het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- inpassing van de gebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

9.3.2 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 9.2.2 onder d, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. het bedrijfsgebouw past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

9.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 9.2.2 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

9.3.4 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 9.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

9.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan de detailhandel genoemd in de bestemmingsomschrijving.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1 voor het toestaan van bedrijven die:

- a. in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. niet zijn genoemd in categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

9.6.1 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in lid 9.1 onder d, de bestemming wordt gewijzigd in de bestemmingen Groen - Landschapselement en/of Water. Het wijzigen mag uitsluitend geschieden als vaststaat dat:

- a. de zandwinningsactiviteit is of zal worden beëindigd;
- b. de aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

Artikel 10 Bedrijf - Essen- en hoevenlandschap

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 4 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. uitsluitend bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a;
- c. uitsluitend:
 1. een toeleveringsbedrijf en fouragehandel, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - fouragehandel en toeleveringsbedrijf";
 2. een loonbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf".
 3. een houtzagerij, ter plaatse van de aanduiding "houtzagerij".
- d. bij een en ander behorende voorzieningen waaronder parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

Een en ander met uitzondering van:

1. detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft:
 - a. detailhandel die als zodanig volgens het hiervoor bepaalde onder a, b en c is toegestaan;
 - b. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in een bedrijf, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m²;
2. Bevi-inrichtingen, tenzij het een bestaande inrichting betreft;
3. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, volgens artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 10.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. binnen elk bestemmingsvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken.

10.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 10.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
- de inhoud van een bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 700 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 700 m³ bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. dakhelling</i>
bedrijfsgebouwen ¹	4 m	10 m	18 °
bedrijfswoningen	3,5 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	

¹⁾ de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.

- een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder d, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

10.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 10 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 10.2.2, onder a, voor het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 125% van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- per geval dient de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering te zijn aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
- het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- inpassing van de gebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

10.3.2 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 10.2.2 onder d, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

10.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 10.2.2 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een bedrijfswoning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m²;
- c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

10.3.4 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 10.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 900 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

10.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan de detailhandel genoemd in de bestemmingsomschrijving.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1 voor het toestaan van bedrijven die:

- a. in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. niet zijn genoemd in categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld.

Artikel 11 Bedrijf - Gasontvangstation

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Gasontvangstation' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een gasontvangstation;
- b. ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, lichtvoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen en groen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 11.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

11.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 11.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 125 % van de bestaande oppervlakte;
- b. de goothoogte en bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>
erf- of perceelafscheidingsen		2,5 m
gebouwen		4 m
overige andere bouwwerken		12 m

- c. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder b, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

Artikel 12 Bedrijf - Open veenontginningslandschap

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Open veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage 4 'Staat van Bedrijfsactiviteiten', zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. uitsluitend bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a;
- c. uitsluitend:
 1. een bouw- en aannemersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bouw- en aannemersbedrijf";
 2. een las- en spuitbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - las- en spuitbedrijf";
 3. een caravanstalling, ter plaatse van de aanduiding "caravanstalling";
 4. een tankstation met lpg, ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg";
 5. een autobedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf".
- d. bij een en ander behorende voorzieningen waaronder parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

Een en ander met uitzondering van:

1. detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft:
 - a. detailhandel die als zodanig volgens het hiervoor bepaalde onder a en b is toegestaan;
 - b. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in een bedrijf, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m²;
2. bevi-inrichtingen, tenzij het een bestaande inrichting betreft;
3. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, volgens artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 12.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen,
- b. binnen elk bestemmingsvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken.

12.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 12.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
- de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. dakhelling</i>
bedrijfsgebouwen ¹	6 m	12 m	18 °
bedrijfswoningen ²	6 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		4 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige, andere bouwwerken		12 m	

¹) de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.
²) met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m² van een platte afdekking mag worden voorzien.

- een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder d, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

12.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 12 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

- Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 12.2.2, onder a, voor het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 125% van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de bepalingen c, d, e en f;
- Bij een omgevingsvergunning kan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf" worden afgeweken van het bepaalde in sublid 12.2.2, onder a, voor het binnen het bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 150 % van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de bepalingen c, d, e en f;
- per geval dient redelijkerwijs de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering te zijn aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
- het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;

- e. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- f. inpassing van de gebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

12.3.2 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 12.2.2 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

12.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 12.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.200 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

12.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan de detailhandel genoemd in de bestemmingsomschrijving.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.1 voor het toestaan van bedrijven die:

- a. in de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. niet zijn genoemd in categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld.

Artikel 13 Groen - Landschapselement

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen - Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, beplanting en landschapselementen;
- b. de instandhouding en ontwikkeling van de aan het landschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- c. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald in artikel 2.7.3 lid 2 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- d. bosbouw ten dienste van de instandhouding en ontwikkeling van de onder b genoemde gebiedskenmerken;
- e. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. inundatie van de waterlopen;
- g. extensieve openluchtrecreatie.

13.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 13.1 mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

13.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

13.3.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 13.3.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

13.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 13.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m³ grondverzet;
- e. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 13.3.1, bij b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

13.3.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 13.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 14 Maatschappelijk - Besloten veenontginningslandschap

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, die hierna als nadere bestemming zijn aangegeven bij de adressen die in of bij het betreffende bestemmingsvlak zijn aangegeven:

<i>adres</i>	<i>nadere bestemming</i>	<i>max. aantal dienstwoningen</i>
Mulderij 11a, Dedemsvaart	Begraafplaats	0

- b. groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 14.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere bouwwerken.

14.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 14.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de dienstgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 125 % van de bestaande oppervlakte;
- b. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. dakhelling</i>
dienstgebouwen	6 m	12 m	18 °
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige, andere bouwwerken		12 m	

- c. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder b, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- d. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 14.2.2 onder b, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, anders dan aan de maatschappelijke voorziening ondergeschikte en gebonden horeca.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

14.5.1 Ander soort maatschappelijke voorziening

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.1, voor het gebruik voor een ander soort maatschappelijke voorziening dan genoemd in lid 14.1 onder a, mits deze, naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen, redelijkerwijs kan worden gelijkgesteld met de voorziening die op de betreffende plaats is toegestaan.

Artikel 15 Maatschappelijk - Essen- en hoevenlandschap

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, die hierna als nadere bestemming zijn aangegeven bij de adressen die in of bij het betreffende bestemmingsvlak zijn aangegeven:

<i>adres</i>	<i>nadere bestemming</i>	<i>max. aantal dienstwoningen</i>
Noord Stegeren 46, Dedemsvaart	Begraafplaats	0
Oud Avereest 5, Balkbrug	Kerk	0
Oud Avereest naast 5, Balkbrug	Begraafplaats	0
Oud Avereest 10, Balkbrug	School	0
Oud Avereest 22, Balkbrug	Informatiecentrum	0

- b. groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 15.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. dienstgebouwen;
b. andere bouwwerken.

15.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 15.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de dienstgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 125 % van de bestaande oppervlakte;
b. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. dakhelling</i>
dienstgebouwen	4 m	10 m	18 °
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige, andere bouwwerken		12 m	

- c. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder b, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
d. in afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen op gronden, aangeduid met "karakteristiek", dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het erf is toegestaan;
e. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 15.2.2 onder b, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

15.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, anders dan aan de maatschappelijke voorziening ondergeschikte en gebonden horeca.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

15.5.1 Ander soort maatschappelijke voorziening

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.1, voor het gebruik voor een ander soort maatschappelijke voorziening dan genoemd in lid 15.1 onder a, mits deze, naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen redelijkerwijs kan worden gelijkgesteld met de voorziening die op de betreffende plaats is toegestaan.

15.5.2 Afwijken bestaande verschijningsvorm karakteristieke gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 15.2.2, lid d, voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm, mits de afwijking past binnen het bepaalde voor het bouwen van bouwwerken in lid 15.2.2, lid b.

Artikel 16 Natuur - Beekdallandschap

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Beekdallandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke waarden en van de aan het beekdallandschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- b. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald in artikel 2.7.3 lid 2 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- c. instandhouding en ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. inundatie van de watergangen;
- e. (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- f. bosbouw, uitsluitend ten dienste van (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- g. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

16.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 16.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

16.3 Afwijken van de Bouwregels

16.3.1 Gebouwen ten dienste van de bestemming

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2, voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits de noodzaak daarvan is aangetoond en de in lid 16.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

16.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

16.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 16.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

16.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 16.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee reeds is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m³ grondverzet;
- d. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

16.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 16.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,
- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 17 Natuur - Besloten heideontginningslandschap

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke waarden en van de aan het besloten heideontginningslandschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- b. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald in artikel 2.7.3 lid 2 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- c. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- e. bosbouw, uitsluitend ten dienste van (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- f. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

17.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 17.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

17.3 Afwijken van de Bouwregels

17.3.1 Gebouwen ten dienste van de bestemming

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2, voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits de noodzaak daarvan is aangetoond en de in lid 17.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

17.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

17.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 17.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

17.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 17.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee reeds is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m³ grondverzet;
- d. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

17.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 17.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,
- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 18 Natuur - Besloten veenontginningslandschap

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke waarden en van de aan het besloten veenontginningslandschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- b. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald in artikel 2.7.3 lid 2 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- c. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. inundatie van de watergangen;
- e. (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- f. bosbouw, uitsluitend ten dienste van (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- g. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- h. paddenstoelenteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - paddenstoelenteelt'.

18.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 18.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

18.3 Afwijken van de Bouwregels

18.3.1 Gebouwen ten dienste van de bestemming

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2, voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits de noodzaak daarvan is aangetoond en de in lid 18.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

18.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

18.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 18.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

18.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 18.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee reeds is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m³ grondverzet;
- d. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

18.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 18.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,
- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 19 Natuur - Essen- en hoevenlandschap

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke waarden en van de aan het essen- en hoevenlandschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- b. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald in artikel 2.7.3 lid 2 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- c. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. inundatie van de watergangen;
- e. (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- f. bosbouw, uitsluitend ten dienste van (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- g. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

19.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 19.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

19.3 Afwijken van de Bouwregels

19.3.1 Gebouwen ten dienste van de bestemming

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2, voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits de noodzaak daarvan is aangetoond en de in lid 19.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

19.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in lid 19.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

19.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 19.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee reeds is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m³ grondverzet;
- d. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;

19.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 19.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,
- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 20 Recreatie - Besloten veenontginningslandschap

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen in de vorm van een bungalowpark met een maximum van 15 recreatiewoningen per willekeurige hectare terrein en met een onderlinge tussenafstand van ten minste 20 meter ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatiewoningen";
- b. algemene centrale voorzieningen in de vorm van (bouw)werken voor dag- en verblijfsrecreatie, zoals recepties, verkoopruimtes, kantines, recreatieruimtes, toiletgebouwen en fietsenstallingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen";
- c. maximaal 1 bedrijfswoning en 1 recreatiewoning per aanduidingsvlak of maximaal 2 recreatiewoningen per aanduidingsvlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen";
- d. sportterreinen met bijbehorende (bouw)werken zoals tribunes, kantines, kleedkamers en lichtmasten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "sport";
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals (afschermende) groenvoorzieningen, vijvers, speelvelden, parkeervoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen;
- f. de instandhouding en ontwikkeling van de sterke gebiedskenmerken van het besloten veenontginningslandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Toegestane (bouw)werken

Op de gronden als bedoeld in lid 20.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen"
- b. gebouwen ten dienste van sportterreinen ter plaatse van de aanduiding "sport";
- c. recreatie- en bedrijfswoningen en trekkershutten ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatiewoningen";
- d. andere (bouw)werken.

20.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 20.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 115 % van de bestaande oppervlakte;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten dienste van sportterreinen mag niet meer bedragen dan 115 % van de bestaande oppervlakte;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- e. recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd en de inhoud mag per woning niet meer bedragen dan 300 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 300 m³ bedraagt;
- f. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen moet ten minste 6 meter bedragen; indien een perceelgrens aanwezig is, dan moet in afwijking hiervan, de afstand tussen de recreatiewoning en de (onderlinge) perceelgrens ten minste 3 meter bedragen;
- g. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. dakhelling</i>
bedrijfsgebouwen	6 m	12 m	18 °
gebouwen ten dienste van sportterreinen		4 m	
tribunes		10 m	
bedrijfswoningen ¹	3,5 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
recreatiewoningen	3,5 m	6 m	
overkappingen		4 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	
¹⁾ met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m ² van een platte afdekking mag worden voorzien.			

- h. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder f en g mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- i. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

20.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 20 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 20.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

20.3.2 Kleinere dakhelling bedrijfswoningen en bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.2 onder g, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

20.3.3 Toestaan groter oppervlak aan gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 20.2.2 onder a en b, voor het toestaan van een groter oppervlak aan gebouwen, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

20.3.4 Afwijkende dakhelling en goothoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.2 onder g, voor het toestaan van een kleinere dakhelling en/of een hogere maximale goothoogte tot maximaal 10 meter voor bedrijfsgebouwen, mits:

- a. de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
- b. de afwijking past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

20.3.5 Hogere bouwhoogte gebouwen ten dienste van sportterreinen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 20.2.2 onder g, voor het toestaan van een hogere maximale bouwhoogte tot maximaal 6 meter voor gebouwen ten dienste van sportterreinen, mits de afwijking past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

20.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een bedrijfswoning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, anders dan aan de recreatieve voorziening ondergeschikte en gebonden horeca;
- c. permanente bewoning van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.1 en lid 20.4, voor zover betreft het gebruik van gronden en bestaande gebouwen voor de volgende (neven)activiteiten:

- a. koffie- en theeschenkerij;
- b. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
- c. andere recreatieve activiteiten, die in ruimtelijke en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld;
- d. recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen".

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de functie van aangrenzende bestemmingen mag niet onevenredig worden belemmerd;
2. er mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
3. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
4. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

Artikel 21 Recreatie - Essen- en hoevenlandschap

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen, die hierna als nadere bestemming zijn aangegeven bij de adressen die in of bij het betreffende bestemmingsvlak zijn aangegeven:

<i>adres</i>	<i>nadere bestemming¹</i>	<i>Max. oppervlakte gebouwen²</i>	<i>max. aantal appartementen</i>	<i>max. aantal recreatiewoningen</i>	<i>max. aantal bedrijfswoningen</i>
De Haar 4, Balkbrug	Groepsaccommodatie	160%	0	Bestaand	2
De Haar 4, Balkbrug - met toevoeging bungalownummer: bungalowpark (de Haar)	Bungalowpark	115%	0	Bestaand	0
De Haar 5, Balkbrug	Camping	115%	0	Bestaand	1
De Haar 7, Balkbrug	Camping	115%	0	Bestaand	2
Den Huizen 4, Den Huizen	Vakantieverblijf	115%	0	Bestaand	1
Zuidwolderstraat ong., Dedemsvaart	Visvijver	115%	0	Bestaand	0
Oud Avereest 60, Balkbrug	Vakantieboerderijen manege	140%	0	Bestaand	2

¹⁾ voor zover de gronden zijn bestemd voor camping dienen deze terreinen op een zorgvuldige wijze landschappelijk te zijn ingepast.
²⁾ is percentage van het bestaande oppervlakte van de algemene centrale voorzieningen voor dag- en verblijfsrecreatie.

- b. een kampeerboerderij, ter plaatse van de aanduiding "kampeerboerderij";
- c. horeca in de vorm van een partycentrum en restaurant, uitsluitend in combinatie met een vakantieboerderij en manege, ter plaatse van de aanduiding "horeca";
- d. algemene centrale voorzieningen in de vorm van (bouw)werken voor dag- en verblijfsrecreatie, zoals recepties, verkoopruimtes, kantines, recreatieruimtes, toiletgebouwen en fietsenstallingen;
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals (afschermende) groenvoorzieningen, vijvers, speelvelden, parkeervoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen;
- f. de instandhouding en ontwikkeling van de sterke gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Toegestane (bouw)werken

Op de gronden als bedoeld in lid 21.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, voor zover volgens de tabel in lid 21.1 bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- c. recreatiewoningen, voor zover deze volgens de tabel in lid 21.1 zijn toegestaan;
- d. chalets en stacaravans met berging en trekkershutten, voor zover deze volgens de tabel in lid 21.1 zijn toegestaan;
- e. andere (bouw)werken.

21.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 21.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 21.1 is aangegeven;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- d. recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd en de inhoud mag per woning niet meer bedragen dan 300 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 300 m³ bedraagt;
- e. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen moet ten minste 6 meter bedragen; indien een perceelgrens aanwezig is, dan moet in afwijking hiervan, de afstand tussen de recreatiewoning en de (onderlinge) perceelgrens ten minste 3 meter bedragen;
- f. de oppervlakte van een trekkershut bedraagt niet meer dan 30 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 30 m² bedraagt;
- g. de oppervlakte van een stacaravan bedraagt niet meer dan 45 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 45 m² bedraagt;
- h. de oppervlakte van een chalet bedraagt niet meer dan 70 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 70 m² bedraagt;
- i. de oppervlakte van een berging behorend bij een chalet of stacaravan bedraagt niet meer dan 6 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 6 m² bedraagt;

- j. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. dakhelling</i>
bedrijfsgebouwen	6 m	12 m	18 °
bedrijfswoningen	3,5 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
recreatiewoningen	3,5 m	6 m	
trekkershutten		4 m	
stacaravans		3,5 m (vanaf de vloer van een stacaravan)	
chalets		3,5 m (vanaf de vloer van een chalet)	
bergingen behorend bij chalet of stacaravan		3 m	
overkappingen		4 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	

- k. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder e en j, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- l. in afwijking van het voorgaande geldt voor de gebouwen op gronden aangeduid met "karakteristiek", dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het erf is toegestaan;
- m. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

21.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 21 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

21.3.2 Kleinere dakhelling bedrijfswoningen en bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2 onder j, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een bedrijfswoning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m²;
- een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

21.3.3 Toestaan groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2 onder a, voor het toestaan van een groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

21.3.4 Afwijkende dakhelling en goothoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2 onder j, voor het toestaan van een kleinere dakhelling en/of een hogere maximale goothoogte tot maximaal 10 meter voor bedrijfsgebouwen, mits:

- a. de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
- b. de afwijking past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

21.3.5 Afwijken bestaande verschijningsvorm karakteristieke gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2, lid I, voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm, mits de afwijking past binnen het bepaalde voor het bouwen van bouwwerken in sublid 21.2.2 onder i.

21.3.6 Toestaan aaneen gebouwde recreatiewoningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2 onder d en e voor het toestaan van aaneen gebouwde recreatiewoningen met een maximum van drie-aaneen gebouwde recreatiewoningen, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en het bepaalde in lid 21.1.

21.3.7 Toestaan andere vormen van recreatief nachtverblijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 21.1 onder a en sublid 21.2.1 voor het toestaan van andere vormen van recreatief verblijf op een camping, zodanig dat er naast kampeermiddelen, stacaravans, chalets en trekkershutten, ook andere vormen van recreatief nachtverblijf aanwezig mogen zijn. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de camping moet een bedrijfsmatige exploitatie hebben;
- b. de afwijking biedt geen mogelijkheden voor nieuwe recreatiewoningen, appartementen en groepsaccommodaties en hieraan gelijk te stellen voorzieningen;
- c. de afwijking geldt voor maximaal 30% van het aantal standplaatsen;
- d. de afwijking moet passen binnen de aard, schaal en het beeld van de camping.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een bedrijfswoning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. met uitzondering van het bepaalde in artikel 21.1 onder c, het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, anders dan aan de recreatieve voorziening ondergeschikte en gebonden horeca;
- c. permanente bewoning van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf.

21.4.2 Uitzondering strijdig gebruik permanente bewoning

- a. Het strijdige gebruik van recreatiewoningen, (sta-)caravans en chalets voor permanente bewoning, dat plaatsvindt in de van deze regels deel uitmakende Bijlage

- 1 'Lijst persoonsgebonden overgangsrecht De Haar' aangegeven (kadastrale) percelen met bijbehorend adres is uitgezonderd van hetgeen in sublid 21.4.1 is bepaald;
- b. Bouwaanvragen betrekking hebbend op de onder a genoemde percelen dienen aan de bestemming 'Recreatie - Essen- en hoevenlandschap' en de daarbij behorende regels te worden getoetst, ware het overeenkomstig gebruik;
 - c. Ten aanzien van het strijdige gebruik van deze recreatiewoningen, (sta-)caravans en chalets is het, met uitzondering van de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Avereest' in het gemeentelijk bevolkingsregister ingeschreven hoofdbewoner en zijn of haar partner, verboden de permanente bewoning voort te zetten nadat de recreatiewoning respectievelijk de (sta-)caravan respectievelijk de chalet is vervreemd, door erfopvolging is verkregen, dan wel is verhuurd en/of op een andere wijze in gebruik is gegeven, met het oogmerk aan een ander de permanente bewoning te verschaffen.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 21.1 en lid 21.4, voor zover betreft het gebruik van gronden en bestaande gebouwen voor de volgende nevenactiviteiten:

- a. koffie- en theeschenkerij;
- b. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
- c. andere recreatieve activiteiten, die in ruimtelijke en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- 1. de functie van aangrenzende bestemmingen mag niet onevenredig worden belemmerd;
- 2. er mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- 3. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- 4. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

Artikel 22 Verkeer - 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor doorgaande gebiedsontsluitingswegen van ten hoogste vier rijstroken, met bijbehorende parkeerstroken, opstelstroken, fiets- en voetpaden, bermen, bermsloten met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen en overige verkeersvoorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 22.1, mogen uitsluitend worden gebouwd niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en andere bouwwerken, zoals viaducten, tunnels, verkeerstekens, lichtmasten, portalen, afrasteringen en nutsbebouwing, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen.

22.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 22.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen en de hoogte niet meer dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 12 m bedragen;

Artikel 23 Verkeer - 2

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
lokale stroomwegen van ten hoogste twee rijstroken, met bijbehorende parkeerstroken, opstelstroken, fiets- en voetpaden, bermen, bermsloten met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen en overige verkeersvoorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 23.1, mogen uitsluitend worden gebouwd niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en andere bouwwerken, zoals viaducten, tunnels, verkeerstekens, lichtmasten, portalen, afrasteringen en nutsbebouwing, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen.

23.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 23.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen en de hoogte niet meer dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 12 m bedragen;

Artikel 24 Water

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen, oevers, taluds, onderhoudspaden en kaden;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald in artikel 2.7.3 lid 2 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- d. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- e. extensieve openluchtrecreatie;
- f. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

24.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 24.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers, tunnels, stuwen, bruggen en aanlegsteigers voor recreatief medegebruik.

De bouwhoogte van andere bouwwerken, mag niet meer dan 6 m bedragen.

Artikel 25 Wonen - Besloten heideontginningslandschap

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
- b. tuinen en erven.

Met daaraan ondergeschikt:

- c. bed and breakfast;
- d. statische opslag in bestaande gebouwen;
- e. een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - minicamping".

25.2 Bouwregels

25.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 25.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken.

25.2.2 *Bouwen*

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 25.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;
- b. het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- c. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de huidige gevels met niet meer dan 10 m overschreden worden;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
 1. 100 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
 2. 150 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
 3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- f. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- g. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. dakhelling</i>
Woningen ¹	3,5 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

¹⁾ met dien verstande dat de woning voor maximaal 30 m² van een platte afdekking mag worden voorzien.

- h. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder f en g, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- i. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

25.2.3 *Bepalen inhoud bouwwerk*

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 25 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

25.3 *Afwijken van de bouwregels*

25.3.1 *Vergroten inhoud woning*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 25.2.2 onder d, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

25.3.2 Verplaatsen woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 25.2.2 onder c, voor het verplaatsen van de woning, mits de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven hierdoor niet wordt belemmerd.

25.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 25.2.2 onder g, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

25.4 Specifieke gebruiksregels

25.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep.

25.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

25.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

25.4.4 Minicamping

Het gebruik als minicamping is alleen toegestaan tot maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal kampeermiddelen.

25.5 Afwijken van de gebruiksregels

25.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 25.1 en lid 25.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
 - bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 1. koffie- en theeschenkerij;
 - 2. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
 - 3. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
 - 4. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

25.6 Wijzigingsbevoegdheid

25.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de bestemming Wonen - Besloten heideontginningslandschap, de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden binnen een voormalige agrarische bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m² hebben;
 2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- b. om aan het onder a bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
 1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m² aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m² te komen;

- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

Artikel 26 Wonen - Besloten veenontginningslandschap

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
- b. tuinen en erven.

Met daaraan ondergeschikt:

- c. bed and breakfast;
- d. statische opslag in bestaande gebouwen;
- e. een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - minicamping".

26.2 Bouwregels

26.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 26.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken.

26.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 26.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;
- b. het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- c. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de huidige gevels met niet meer dan 10 m overschreden worden;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
 1. 100 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
 2. 150 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
 3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- f. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- g. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. dakhelling</i>
Woningen ¹	3,5 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

¹⁾ met dien verstande dat de woning voor maximaal 30 m² van een platte afdekking mag worden voorzien.

- h. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder f en g, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- i. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

26.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 26 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 26.2.2 onder d, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

26.3.2 Verplaatsen woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 26.2.2 onder c, voor het verplaatsen van de woning, mits de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven hierdoor niet wordt belemmerd.

26.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 26.2.2 onder g, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

26.4 Specifieke gebruiksregels

26.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep.

26.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

26.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

26.4.4 Minicamping

Het gebruik als minicamping is alleen toegestaan tot maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal kampeermiddelen.

26.5 Afwijken van de gebruiksregels

26.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.1 en lid 26.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
 - bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 1. koffie- en theeschenkerij;
 2. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
 3. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
 4. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

26.6 Wijzigingsbevoegdheid

26.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de bestemming Wonen - Besloten veenontginningslandschap, de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden binnen een voormalige agrarische bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m² hebben;
 2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- b. om aan het onder a bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
 1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m² aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m² te komen;

- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

Artikel 27 Wonen - Essen- en hoevenlandschap

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
- b. tuinen en erven.

Met daaraan ondergeschikt bij wonen:

- c. bed and breakfast;
- d. boerderijkamers;
- e. statische opslag in bestaande gebouwen;
- f. een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - minicamping".

27.2 Bouwregels

27.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 27.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken.

27.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 27.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;
- b. het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- c. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de huidige gevels met niet meer dan 10 m overschreden worden;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
 1. 100 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
 2. 150 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt, met dien verstande dat deze oppervlakte niet in de vorm van één gebouw mag worden gerealiseerd;
 3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- f. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- g. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. dakhelling</i>
Woningen	3,5 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

- h. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het

bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder f en g, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;

- i. in afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen op gronden, aangeduid met "karakteristiek", dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het erf is toegestaan;
- j. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

27.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 27 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 27.2.2 onder d, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 900 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

27.3.2 Verplaatsen woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 27.2.2 onder c, voor het verplaatsen van de woning, mits de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven hierdoor niet wordt belemmerd.

27.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 27.2.2 onder g, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een woning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m²;
- c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

27.3.4 Afwijken bestaande verschijningsvorm karakteristieke gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 27.2.2, lid i, voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm, mits de afwijking past binnen het bepaalde voor het bouwen van bouwwerken in lid 27.2.2, lid h.

27.4 Specifieke gebruiksregels

27.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep.

27.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

27.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt ;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

27.4.4 Boerderijkamers

Het gebruik van boerderijkamers is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de aanwezigheid van de boerderijkamers mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

27.4.5 Minicamping

Het gebruik als minicamping is alleen toegestaan tot maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal kampeermiddelen.

27.5 Afwijken van de gebruiksregels

27.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 27.1 en lid 27.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
 - bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 1. koffie- en theeschenkerij;
 2. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
 3. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
 4. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het

- gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
 - e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
 - f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
 - g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
 - h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
 - i. de (bedrijfs)activiteiten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
 - j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

27.6 Wijzigingsbevoegdheid

27.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de bestemming Wonen - Essen- en hoevenlandschap, de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden binnen een voormalige agrarische bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m² hebben;
 - 2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- b. om aan het onder a bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
 - 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m² aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m² te komen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

Artikel 28 Wonen - Open veenontginningslandschap

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Open veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan huis gebonden beroepen;
- b. tuinen en erven.

Met daaraan ondergeschikt:

- c. een zorgboerderij, ter plaatse van de aanduiding "zorgboerderij";
- d. bed and breakfast;
- e. statische opslag in bestaande gebouwen;
- f. een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - minicamping".

28.2 Bouwregels

28.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 28.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. bijbehorende bouwwerken.

28.2.2 *Bouwen*

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 28.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;
- b. het aantal woningen per bouwperceel bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- c. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de huidige gevels met niet meer dan 10 m overschreden worden;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan:
 1. de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
 2. 2.000 m³ indien het een woning betreft ter plaatste van de aanduiding 'karakteristiek';
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
 1. 100 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
 2. 150 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
 3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- f. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- g. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

<i>bouwwerken</i>	<i>max. goothoogte</i>	<i>max. bouwhoogte</i>	<i>min. dakhelling</i>
Woningen ¹	6 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

¹⁾ met dien verstande dat de woning voor maximaal 30 m² van een platte afdekking mag worden voorzien.

- h. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder f en g, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- i. in afwijking van het voorgaande geldt voor de eerste bedrijfswoning, met aangebouwde bedrijfsgebouwen op gronden aangeduid met "karakteristiek", dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het erf is toegestaan;
- j. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

28.2.3 *Bepalen inhoud bouwwerk*

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 28 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 28.2.2 onder d, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.200 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

28.3.2 Verplaatsen woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 28.2.2 onder c, voor het verplaatsen van de woning, mits de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven hierdoor niet wordt belemmerd.

28.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 28.2.2 onder g, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

28.3.4 Vergroten oppervlak bijgebouwen zorgboerderij

Bij een omgevingsvergunning kan ter plaatse van de aanduiding "zorgboerderij" worden afgeweken van het bepaalde in sublid 28.2.2, onder e, voor het binnen het bestemmingsvlak bouwen van bijgebouwen en overkappingen tot een oppervlakte van 150% van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering dient redelijkerwijs te zijn aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
- b. de zorgboerderij moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. inpassing van de bijgebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan, waarbij de uitvoering van het ruimtelijke kwaliteitsplan als voorschrift aan de omgevingsvergunning wordt verbonden.

28.3.5 Afwijken bestaande verschijningsvorm karakteristieke gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 28.2.2, lid i, voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm, mits de afwijking past binnen het bepaalde voor het bouwen van bouwwerken in lid 28.2.2, lid g.

28.4 Specifieke gebruiksregels

28.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis gebonden beroep.

28.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

28.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

28.4.4 Minicamping

Het gebruik als minicamping is alleen toegestaan tot maximaal het op de verbeelding aangegeven aantal kampeermiddelen.

28.5 Afwijken van de gebruiksregels

28.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.1 en lid 28.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
 - bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 1. koffie- en theeschenkerij;
 2. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
 3. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
 4. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

Artikel 29 Leiding - Gas

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van gasleidingen en de daarbij behorende belemmeringenstrook, met de hartlijn van de leiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas'.

29.2 Bouwregels

- a. Op of in de gronden mogen bouwwerken ten behoeve van een gasleiding worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een gasleiding mag niet meer bedragen dan 100 m² per gebouw en de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 en 6 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte binnen deze bestemming niet wordt vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 29.2 voor het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen;
- c. geen (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten.

29.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken als woning (waaronder niet worden begrepen bestaande woningen), school, kinderopvang of crèche.

29.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

29.5.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 29.5.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in lid 29.1:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het permanent opslaan van goederen.

29.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 29.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen volgens een verleende vergunning;
- c. die graafwerkzaamheden vormen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

29.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 29.5.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 30 Leiding - Hoogspanning

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van ondergrondse en bovengrondse hoogspanningsverbindingen en de daarbij behorende voorzieningen, met de hartlijn van de leiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanning'.

30.2 Bouwregels

- a. Op of in de gronden mogen bouwwerken ten behoeve van een hoogspanningsverbinding worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een hoogspanningsverbinding mag niet meer bedragen dan 100 m² per gebouw en de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 en 6 m.
- c. de bouwhoogte van hoogspanningsmasten mag niet meer dan 40 m bedragen, of niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt dan 40 m;
- d. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen;
- e. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte binnen deze bestemming niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 30.2 voor het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

30.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken als woning (waaronder niet worden begrepen bestaande woningen), school, kinderopvang of crèche.

30.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

30.5.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 30.5.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in lid 30.1:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het permanent opslaan van goederen.

30.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 30.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen volgens een verleende vergunning;
- c. die graafwerkzaamheden vormen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

30.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 30.5.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 31 Waarde - Archeologie 1

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de archeologische waarden.

31.2 Bouwregels

31.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijk) oppervlakte groter dan 100 m² en een diepte van 40 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld. Een dergelijke rapportage is niet noodzakelijk als aangetoond kan worden dat de betreffende gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

31.2.2 Voorschriften

Indien uit het in lid 31.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning over of met betrekking tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

31.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in lid 31.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 31.2.2 genoemde voorschriften veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

31.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

31.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 100 m² of meer en de diepte 40 cm of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m² of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 100 m²;

- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m² of meer bedraagt.

31.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 31.3.1 gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. uitgevoerd worden op gronden waarvan aangetoond kan worden dat deze geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

31.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 31.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in lid 31.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden over of met betrekking tot:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate te zijn vastgesteld.

31.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 32 Waarde - Archeologie 3

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijk) oppervlakte groter dan 275 m² en een diepte van 40 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld. Een dergelijke rapportage is niet noodzakelijk als aangetoond kan worden dat de betreffende gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

32.2.2 Voorschriften

Indien uit het in lid 32.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning over of met betrekking tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

32.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

32.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 275 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 275 m²;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;

- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer bedraagt.

32.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 32.3.1 gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. uitgevoerd worden op gronden waarvan aangetoond kan worden dat deze geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

32.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 32.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in lid 32.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden over of met betrekking tot:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate te zijn vastgesteld.

32.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 33 Waarde - Archeologie 4

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

33.2 Bouwregels

33.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijk) oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van 50 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld. Een dergelijke rapportage is niet noodzakelijk als aangetoond kan worden dat de betreffende gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

33.2.2 Voorschriften

Indien uit het in lid 33.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning over of met betrekking tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

33.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

33.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 500 m²;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;

- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer bedraagt.

33.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 33.3.1 gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. uitgevoerd worden op gronden waarvan aangetoond kan worden dat deze geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

33.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 33.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in lid 33.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden over of met betrekking tot:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate te zijn vastgesteld.

33.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 34 Waarde - Archeologie 5

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken met een (gezamenlijk) oppervlakte groter dan 2500 m² en een diepte van 50 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld. Een dergelijke rapportage is niet noodzakelijk als aangetoond kan worden dat de betreffende gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

34.2.2 Voorschriften

Indien uit het in lid 34.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning over of met betrekking tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

34.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

34.3.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 2500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m² of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 2500 m²;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;

- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- i. het uitvoeren van grondbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m² of meer bedraagt.

34.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 34.3.1 gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. uitgevoerd worden op gronden waarvan aangetoond kan worden dat deze geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

34.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 34.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in lid 34.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden over of met betrekking tot:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate te zijn vastgesteld.

34.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 35 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorisch ruimtelijke structuur, het historische bebouwingsbeeld en overige ruimtelijke elementen, zoals omschreven in het aanwijzingsbesluit van het beschermde dorpsgezicht Oud Avereest - Den Huizen en de toelichting op dit aanwijzingsbesluit, welke als respectievelijk bijlage 2 en bijlage 3 onderdeel uitmaken van deze regels.

De belangen van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

35.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken geldt de volgende regel:
- de gebouwen en andere bouwwerken mogen uitsluitend in overeenstemming met het karakter van het beschermd dorpsgezicht worden gebouwd, zoals beschreven in lid 35.1

35.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken ter voorkoming van onevenredige aantasting van het beschermd dorpsgezicht en de beeldbepalende panden.

- a. Voor wat betreft de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" kunnen nadere eisen worden gesteld aan:
 1. de situering van de gevels, in die zin dat deze binnen de in het plan aangegeven bouwgrenzen moeten worden gebouwd;
 2. de goothoogte, hoogte, dakhelling en kapvorm, in die zin dat aangesloten dient te worden bij de bouwvorm van het bestaande pand;
 3. de verhouding tussen de verticale en horizontale afmetingen van gevelopeningen, in die zin dat aangesloten dient te worden bij de verhouding van het bestaande pand dan wel indien dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dat aangesloten wordt bij het in lid 35.1 aangegeven beeld;
 4. het materiaalgebruik, in die zin dat sprake dient te zijn van het bestaande materiaalgebruik, dan wel indien dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dat aangesloten wordt bij het in lid 35.1 aangegeven beeld;
 5. de plaats, hoogte en het materiaalgebruik van perceel- en erfafscheidingen op het bouwperceel.
- b. Voor wat betreft de overige (woon)bebebouwing en daarbij behorende bouwwerken kunnen nadere eisen worden gesteld aan:
 1. de situering van gebouwen, voor zover deze niet op een afstand van ten minste 3 m uit de perceelsgrens wordt gebouwd;
 2. de goothoogte, hoogte, dakhelling en het aantal aaneen te bouwen woningen, dit in verband met de gewenste nadruk op een vrijstaande bouwwijze in één bouwlaag met een duidelijke kap;
 3. de situering van bijbehorende bouwwerken, voor zover deze op een kleinere afstand dan 5 m ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen;
 4. de situering van gebouwen buiten het bouwvlak;
 5. de hoogte van perceel- en erfafscheidingen.
- c. De nadere eisen met betrekking tot de bebouwing kunnen uitsluitend gesteld worden met het oog op:
 1. de bevordering van de samenhang van het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld;
 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

de historische ruimtelijke waarde van het beschermd dorpsgezicht zoals omschreven in de toelichting van het aanwijzingsbesluit voor het beschermd dorpsgezicht, welke is opgenomen in bijlage 3 van deze regels.

35.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden

35.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 35.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van water;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het graven, vergraven, dan wel verbreden of dempen van watergangen en poelen;
- f. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
- g. het vellen of rooien van bomen, houtsingels of houtwallen.

35.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 35.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de cultuurhistorisch ruimtelijke structuur en overige ruimtelijke kenmerken van het beschermd dorpsgezicht;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
- e. de aanleg van kavelpaden en in- of uitritten.

35.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 35.4.1 onder a, zijn slechts toelaatbaar, indien De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door deze werken of werkzaamheden, dan wel de gevolgen daarvan, geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de waarden van het beschermd dorpsgezicht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 36 Anti-dubbeltelbepaling

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 37 Algemene bouwregels

37.1 Afstand tot water

37.1.1 Afstand tot water

Op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in artikel 24 (Water), mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van die gronden.

37.1.2 Afwijken afstand tot water

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken, na advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, van sublid 37.1.1, voor het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van die gronden.

37.2 Afstanden tot wegen

37.2.1 Afstanden tot wegen

Op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in artikel 22 (Verkeer - 1) en 23 (Verkeer - 2), mogen binnen de hierna bij de verschillende categorieën wegen genoemde afstanden, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd:

afstanden	bestemming:
20 m	Verkeer - 1
10 m	Verkeer - 2

37.2.2 Afwijken afstand tot wegen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit het oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, van sublid 37.2.1, voor het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg.

Artikel 38 Algemene aanduidingsregels

38.1 Milieuzone - intrekgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - intrekgebied' geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied; voor zover nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden.

Artikel 39 Algemene afwijkingsregels

39.1 Woningsplitsing voormalige boerderij

Bij omgevingsvergunning kan binnen de verschillende bestemmingen wonen worden afgeweken van de regels omtrent het toegestane aantal woningen per bouwperceel, voor het toestaan van:

- a. één woning extra, indien de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing meer dan 1.000 m³ bedraagt, met inachtneming van het bepaalde in c tot en met h;
- b. twee woningen extra, indien de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing meer dan 1.500 m³ bedraagt, met inachtneming van het bepaalde in c tot en met h;
- c. de extra woning mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte;
- d. de uiterlijke verschijningsvorm van de voormalige boerderij in stand blijft;
- e. de gezamenlijke inhoud van de woningen mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing;
- f. de extra woning dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- g. op geen van de gevels van een extra woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg op spoorweg de ter plaatse toegestane waarde volgens de Wet geluidhinder overschrijden;
- h. inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

39.1.1 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in lid 39.1 een inhoudsmaat wordt genoemd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

39.2 Paardenbakken buiten het bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan, binnen de diverse bestemmingen 'agrarisch met waarden' worden afgeweken van het plan voor het realiseren van paardenbakken buiten bouwvlakken, voor het bedrijfsmatig of hobbymatig houden van paarden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. situering binnen het bouwvlak of binnen de bestemming 'wonen' is niet mogelijk of niet doelmatig;
- b. de paardenbak moet direct grenzen aan het bouwvlak of aan de bestemming 'wonen';
- c. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- d. het situeren van de paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

39.3 Plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan, binnen de diverse bestemmingen 'agrarisch met waarden' worden afgeweken van het plan in die zin dat de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' van de verbeelding wordt verwijderd, mits:

- a. de bewoning van de agrarische bedrijfswoning door een derde is beëindigd;
- b. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

39.4 Algemene afwijkingsregels

39.4.1 Afwijkingsmogelijkheden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan:

- a. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, fietsenstallingen, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 25 m², de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor ecologische voorzieningen, zoals uitkijkpunten en observatiehutten, waarvan de oppervlakte niet meer dan 25 m² en de bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen;
- c. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, of uit oogpunt van doelmatig gebruik van gronden en bebouwing, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- d. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- e. voor het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van maximaal 40 m;
- f. voor het realiseren bouwwerken ten behoeve van eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen, zoals bijvoorbeeld schuilgelegenheden, rustpunten en informatieborden.

39.4.2 Toelaatbaarheid afwijkingen

Een omgevingsvergunning wordt niet verleend indien:

- 1. daardoor op enig aangrenzend terrein de realisering van het bestemmingsplan wordt belemmerd;
- 2. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende erven.

Artikel 40 Algemene wijzigingsregels

40.1 Archeologische waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door aan gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4 of 5' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

40.2 Intrekgebied

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een aanduiding 'Milieuzone - intrekgebied' op de verbeelding wordt aangebracht voor de (potentiële) waterwinning Bruchterveld.

40.3 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bij wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 25 m worden verschoven;
- b. de oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen mag ten hoogste 25% worden verkleind of vergroot ten opzichte van de oppervlakte vóór wijziging;
- c. door een wijziging mogen de belangen en waarden die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden aangetast;
- d. deze wijzigingsbevoegdheid geldt niet voor de vergroting van agrarische bouwvlakken.

Artikel 41 Overige regels

41.1 Werking wettelijke regeling

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

41.2 Afstemming welstandstoets

Voorzover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven maximale goothoogte en maximale bouwhoogte;
- b. de plaatsing op het bouwperceel;

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet voorgeschreven welstandscriteria (voor zover die binnen het betreffende gebied van toepassing zijn) mits:

- a. de vermindering van de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15% van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte;
- b. de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

41.3 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden en gebouwen als seksinrichting.

41.4 Afstemming APV en evenementen

Het bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken voor evenementen, de opbouw/inrichting en afbraak/opruiming van voorzieningen daaronder begrepen, als bedoeld in de Algemene Plaatselijke Verordening waarvoor op basis van deze verordening een evenementenvergunning kan worden verleend.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 42 Overgangsrecht

42.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

42.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 43 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid'.