

GEMEENTE OLST-WIJHE

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED,
BOERHAAR 2



Rho

—
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

Inhoudsopgave

Toelichting

Hoofdstuk 1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Geldende bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	3
Hoofdstuk 2	Beschrijving van het plan	5
2.1	Huidige situatie	5
2.2	Het voorgenomen initiatief	6
Hoofdstuk 3	Beleid	9
3.1	Provinciaal beleid	9
3.2	Gemeentelijk beleid	9
Hoofdstuk 4	Omgevingsaspecten	11
4.1	Water	11
4.2	Milieuzonering	11
Hoofdstuk 5	Juridische planopzet	13
5.1	Inleiding	13
5.2	Opzet	13
5.3	Toelichting op de bestemmingen	14
Hoofdstuk 6	Uitvoerbaarheid	17
6.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	17
6.2	Economische uitvoerbaarheid	17

Regels

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	21
Artikel 1	Begrippen	21
Artikel 2	Wijze van meten	29
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	31
Artikel 3	Agrarisch	31
Artikel 4	Waarde - Archeologie - 2	40
Artikel 5	Waarde - Landschap - 2	42
Artikel 6	Waterstaat - Waterbergingsgebied	43
Hoofdstuk 3	Algemene regels	45
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	45
Artikel 8	Algemene bouwregels	46
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	48
Artikel 10	Algemene aanduidingsregels	49
Artikel 11	Algemene afwijkingsregels	50
Artikel 12	Algemene wijzigingsregels	52
Artikel 13	Overige regels	53
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	55
Artikel 14	Overgangsrecht	55
Artikel 15	Slotregel	56

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Boerhaar 2 te Wijhe is een agrarisch bedrijf aanwezig. Doordat het bouwvlak op dit perceel zeer ruim is vastgelegd, ligt een geurcirkel over een deel van de te realiseren nieuwbouwwijk Noorder Koeslag. Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf is niet volledig bebouwd. De situering van het bouwvlak kan worden aangepast, waarbij het bouwvlak rondom de bestaande bebouwing kan komen te liggen in plaats van langs de randen van het perceel. Hiermee komt het deel van de te realiseren nieuwbouwwijk buiten de geurcirkel te liggen. Dit bestemmingsplan ziet er dan ook op toe om de maat en vorm van het bouwvlak op het perceel Boerhaar 2 te wijzigen en daarmee de situering van dit perceel ten opzichte van de nieuwbouwwijk te wijzigen.

1.2 Ligging plangebied

De locatie Boerhaar 2 is gelegen aan de zuidoostzijde van Wijhe, op ongeveer 10 kilometer ten zuiden van Zwolle en ten oosten van de IJssel. In de onderstaande figuur is de ligging van het plangebied globaal weergegeven.



Figuur 1.1 Globale ligging Boerhaar 2 te Wijhe

1.3 Geldende bestemmingsplan

Het plangebied is geregeld in het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 21 mei 2012.

Het plangebied is in dit bestemmingsplan voorzien van de enkelbestemming 'Agrarisch' met een bouwvlak. Deze bestemming maakt het mogelijk om de gronden te gebruiken voor de uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf.

Daarop aanvullend gelden op het perceel ook de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie-2' en 'Waarde - Landschap-2' in verband met de archeologische en landschappelijke waarden die in het plangebied aanwezig zijn. Over het gehele perceel is ook de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - verwevingsgebied' van toepassing, wat betrekking heeft op het landbouwontwikkelingsgebied van de gemeente Olst-Wijhe en biedt mogelijkheden voor vergroting van agrarische bouwvlakken.

Op het perceel zijn binnen het bouwvlak twee aaneengebouwde bedrijfswoningen toegestaan. In figuur 1.2 is een uitsnede opgenomen van het geldende bestemmingsplan.

Voor het plangebied is op 06 februari 2018 een voorbereidingsbesluit genomen. Dit met betrekking tot de herstel van een eerder overeengekomen verlegging van het bouwvlak in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied en daarmee het laatste deel van de nieuwbouwwijk Noorder Koeslag te kunnen realiseren.

Door het nemen van een voorbereidingsbesluit is het mogelijk om een omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteiten bouwen die past in het geldende bestemmingsplan aan te houden en het bouwvlak zo snel mogelijk in overeenstemming te brengen met de eerder overeengekomen verlegging.



Figuur 1.2 Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

Om de geurcirkel afkomstig van het agrarisch bedrijf te verkleinen wordt met dit bestemmingsplan het bouwvlak gewijzigd. Het wijzigen van het bouwvlak is niet mogelijk binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In Hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van het plan. Hierbij wordt ingegaan op de ruimtelijke en functionele aspecten van het plan. Vervolgens staat in hoofdstuk 3 een beschrijving van het beleid dat een relatie heeft op het plangebied en/of de ontwikkeling. In hoofdstuk 4 wordt op de diverse omgevingsaspecten ingegaan. Een juridische beschrijving van het plan wordt gegeven in hoofdstuk 5. Dit hoofdstuk gaat in op de bestemmingsplansystematiek en licht de bestemmingen toe. Tenslotte gaat hoofdstuk 6 in op de uitvoerbaarheid van het plan.

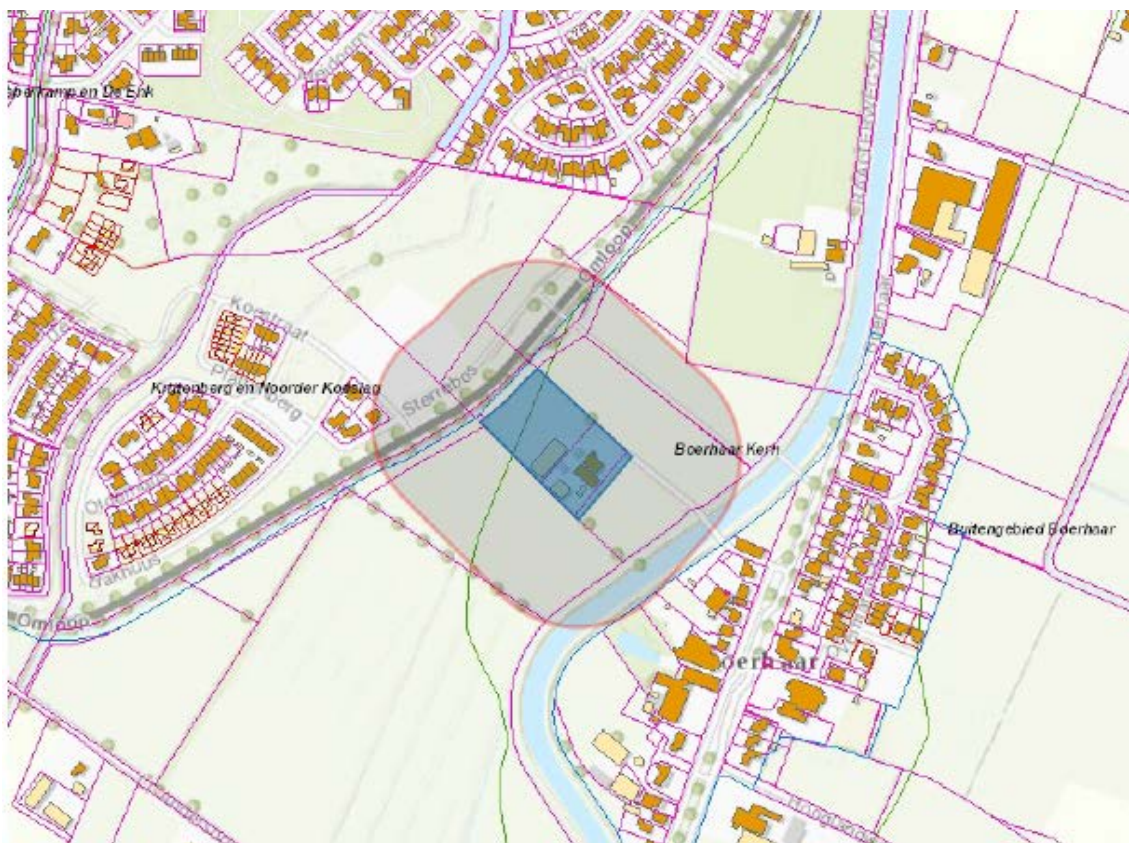
Hoofdstuk 2 Beschrijving van het plan

In dit hoofdstuk staat een beschrijving van de huidige situatie en het voorgenomen initiatief centraal. De huidige situatie geeft het kader weer waarbinnen het voorgenomen initiatief ingepast moet worden.

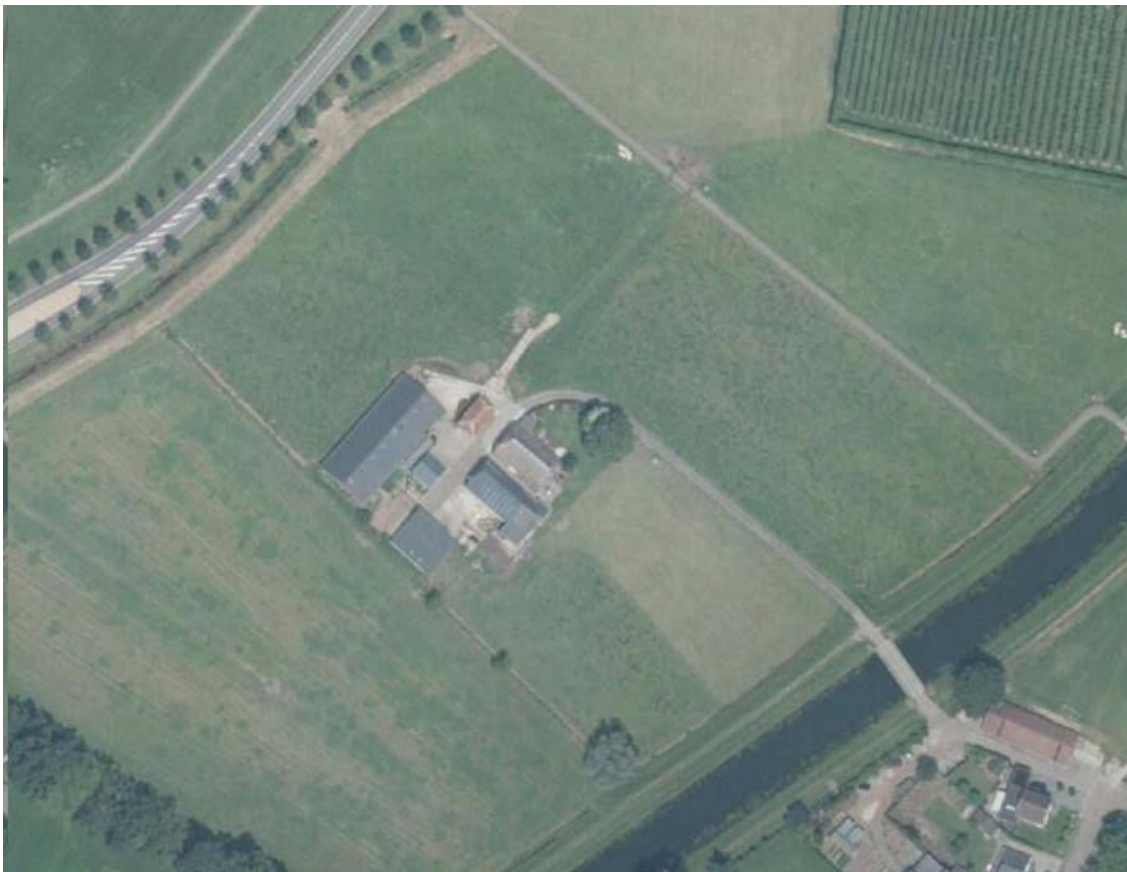
2.1 Huidige situatie

Op het perceel Boerhaar 2 is een agrarisch bedrijf aanwezig met een ruime bouwvlak en een geurcirkel die zich strekt over een gedeelte van de te realiseren nieuwbouwwijk Noorder Koeslag (zie afbeelding 2.1).

Op het perceel is een boerderij aanwezig met enkele bijgebouwen en bedrijfsgebouwen. De oppervlakte van het huidige bouwvlak bedraagt circa 9.100 m². In figuur 2.2 is de bestaande situatie weergegeven.



Figuur 2.1: Huidig bouwvlak en geurcirkel Boerhaar 2 te Wijhe



Figuur 2.2: Luchtfoto bestaande situatie Boerhaar 2 te Wijhe

2.2 Het voorgenomen initiatief

In de toekomstige situatie wijzigt er aan de bedrijfsvoering in het plangebied niets. Het aanwezige agrarische bedrijf zet zijn bedrijfsvoering voort zoals dat in de huidige situatie het geval is.

Het bouwvlak van het agrarisch bedrijf is niet volledig bebouwd. De situering van het bouwvlak kan hierdoor worden aangepast, waarbij het bouwvlak strak rondom de bebouwing kan komen te liggen in plaats van langs de randen van het perceel. Het bouwvlak krijgt hierdoor een oppervlakte van circa 5.017 m²..Hiermee ligt de geurcirkel van dit bedrijf niet meer over de te realiseren uitbreiding van de nieuwbouwwijk. In figuur 2.3 is de maat en vorm van het nieuwe bouwvlak weergegeven.



Figuur 2.3: Toekomstige situering bouwvlak Boerhaar 2 te Wijhe

Hoofdstuk 3 **Beleid**

Dit hoofdstuk behandelt het provinciaal- en gemeentelijk beleid dat betrekking heeft op dit bestemmingsplan. Omdat dit plan alleen toeziet op het verkleinen van het aanwezige bouwvlak, wordt voor het rijksbeleid- en een aanvullende uiteenzetting van zowel het provinciaal- als het gemeentelijk beleid, verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Olst-Wijhe.

3.1 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie- en Omgevingsverordening Overijssel (2017)

In de Omgevingsvisie Overijssel (2017) wordt de visie op de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving van de provincie Overijssel geschetst. De visie is daarbij gericht op 2030. Gekoppeld aan de Omgevingsvisie heeft de provincie een Omgevingsverordening (2017) opgesteld. In de Omgevingsverordening worden regels gesteld ten aanzien van het provinciaal belang. De provincie wil de kwaliteit van de leefomgeving verbeteren met het oog op een goed vestigingsklimaat, een veilige en aantrekkelijke woonomgeving en een fraai buitengebied. Deze leefomgeving moet geschikt zijn voor de grote diversiteit aan activiteiten die mensen in de provincie willen ondernemen.

In de Omgevingsvisie staat het uitvoeringsmodel centraal. In dit uitvoeringsmodel staan de stappen of, waar en hoe centraal. Bij een initiatief kan aan de hand van deze drie stappen worden bepaald of een initiatief binnen de geschetste visie voor Overijssel mogelijk is. Eerst wordt gekeken of het past in de generieke beleidskeuzes, waar de ontwikkeling kan plaatsvinden en hoe.

Hoe aan het beleid uit de Omgevingsvisie uitvoering moet worden gegeven, is vastgelegd in de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Overijssel. De Omgevingsverordening is een uitvoeringsmodel van de Omgevingsvisie en is opgesteld in de vorm van regels. In veel regels is gekozen voor proces- en motiveeringsvereisten. In de Omgevingsverordening moet elk inhoudelijk thema geregeld zijn, waarop de provincie de mogelijkheid wil hebben voor de inzet van juridische instrumenten. Het inzetten van juridische instrumenten vindt plaats op basis van de interventieladder.

Dit bestemmingsplan voorziet in het verkleinen van het aanwezige bouwvlak. Daarmee gaan geen ontwikkelingen gepaard en biedt het provinciaal beleid geen aanknopingspunten. De voorgenomen wijziging raakt geen provinciale belangen.

3.2 Gemeentelijk beleid

Toekomstvisie- en Structuurvisie Olst-Wijhe

De Toekomstvisie beschrijft in hoofdlijnen de gewenste ruimtelijke ontwikkeling voor de gemeente voor de komende jaren. De structuurvisie gaat over zaken als gebouwen, wegen, landschap, groen en water. Alle plannen voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen worden aan deze visie getoetst.

In 2017 is de nieuwe Structuurvisie Olst-Wijhe, 'Ruimte voor initiatief en innovatie' vastgesteld. In deze structuurvisie is het beleidskader voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen verwoord en wordt het toekomstbeeld voor Olst-Wijhe op weg naar 2025. In deze visie wordt de ruimtelijke inrichting van haar grondgebied vastgelegd. Deze visie vormt een belangrijk uitgangspunt en toetsingskader voor ruimtelijke plannen, waaronder die voor het bestemmingsplan Buitengebied. Met de nieuwe visie speelt de gemeente in op ontwikkelingen als vergrijzing en bevolkingsdaling, leegstand en veranderende behoeften van bijvoorbeeld inwoners en ondernemers.

Dit bestemmingsplan voorziet in het verkleinen van het aanwezige bouwvlak. Daarmee gaan geen ontwikkelingen gepaard. Het gemeentelijk beleid biedt dan ook geen aanknopingspunten waar dit plan rekening mee dient te houden.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Uit de bestaande omgevingsituatie kunnen (wettelijke) belemmeringen en/of voorwaarden voortkomen voor dit bestemmingsplan. Het uitgangspunt daarbij is dat een goede omgevingsituatie dient te ontstaan.

In onderstaande paragrafen zijn de randvoorwaarden beschreven die voortvloeien uit de omgevingsaspecten die van toepassing zijn op dit bestemmingsplan. Voor een aanvullende uiteenzetting van de (overige) omgevingsaspecten wordt korthedshalve verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Olst-Wijhe.

4.1 Water

4.1.1 Normstelling en beleid

Van groot belang voor de ruimtelijke ordeningspraktijk is het aspect water. De 'watertoets' is dan ook wettelijk verplicht gesteld. De watertoets wordt vooral gezien als een procesinstrument. Dit procesinstrument moet waarborgen, dat gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen voor de waterhuishouding meer expliciet worden afgewogen. Belangrijk onderdeel van de watertoets is een vroegtijdige afstemming van ontwikkelingen met de betrokken waterbeheerder. Het desbetreffende plangebied ligt in het beheersgebied van Waterschap Drents Overijsselse Delta.

4.1.2 Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

Ter invulling van de watertoets is het bestemmingsplan op 24 april 2018 aangemeld via www.dewatertoets.nl. Vervolgens is hierover op 3 mei 2018 overleg gevoerd met het waterschap waarna het onderstaande is geconcludeerd.

Waterparagraaf Geen Waterschapsbelang

Het plan betreft alleen een verkleining van het bouwvlak en heeft geen invloed op de waterhuishouding. Er is geen sprake van (grond) wateroverlast in de omgeving van het plan. Er is geen waterschapsbelang.

Deze conclusie is automatisch getrokken op basis van de ingevoerde gegevens op www.dewatertoets.nl. Het proces van de watertoets is goed doorlopen. Het waterschap Drents Overijsselse Delta gaat akkoord met het plan.

4.2 Milieuzonering

4.2.1 Normstelling en beleid

Onder andere vanuit milieuhygiënisch oogpunt vergt een woonbestemming een goede afstemming met andere, in de omgeving aanwezige (milieubelastende) functies. Voor het bepalen in hoeverre de nieuwe woonbestemming vanuit milieuhygiënisch oogpunt toelaatbaar is, is in het kader van dit bestemmingsplan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' (2009).

4.2.2 Toetsing en uitgangspunten voor het bestemmingsplan

De omgeving van het plangebied wordt voornamelijk gebruikt ten behoeve van de agrarische functie. Op iets verdere afstanden bevindt zich de nieuwbouwwijk Noorder Koeslag (aan de westelijke zijde) en de Soestwetering aan de (oostelijke zijde). In het geldende bestemmingsplan is al toegelicht hoe voldaan wordt aan het Besluit landbouw en milieubeheer (Blm). Het Blm bevat voorwaarden die bepalen of een inrichting wel of niet onder het Blm valt. Deze voorwaarden hebben onder andere betrekking op het aantal dieren, de afstand tot een kwetsbaar gebied, de afstand tot gevoelige objecten en de aard en capaciteit van stoffen die worden op- en overgeslagen. Indien niet aan de minimale afstanden wordt voldaan, is het bedrijf Wm-vergunningplichtig.

In het geldende bestemmingsregeling zijn afstandseisen en voorwaarden opgenomen ten behoeve van de afstemming tussen agrarische bedrijven en omliggende gevoelige functies (zoals woningen) door als criterium op te nemen dat nieuwe ontwikkelingen milieuhygiënisch inpasbaar moeten zijn. Om de nieuwe ontwikkeling aan de westelijke zijde van het plangebied niet te belemmeren wordt het bouwvlak in het plangebied verkleind. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand (geur) van 100 meter.

Hoofdstuk 5 Juridische planopzet

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de juridische opzet van dit bestemmingsplan. Daarbij wordt eerst een algemene toelichting gegeven. Daarna volgt een toelichting op de gehanteerde bestemmingen.

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan voldoet aan alle vereisten die zijn opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. De SVBP maakt het mogelijk om plannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op een zelfde manier worden verbeeld. De SVBP 2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en het Bro moeten worden gemaakt. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. De regels van dit bestemmingsplan zijn opgesteld conform deze standaarden, waar mogelijk. Omdat met dit bestemmingsplan geen nieuwe ontwikkelingen gepaard gaan zijn de regelingen overgenomen van het geldende bestemmingsplan.

Het bestemmingsplan regelt de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden van de gronden in het plangebied. De juridische regeling is vervat in een verbeelding en bijbehorende regels. Op de verbeelding zijn de verschillende bestemmingen vastgelegd, in de regels (per bestemming) de bouw- en gebruiksmogelijkheden.

5.2 Opzet

De planregels zijn als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 1 komen de 'Inleidende regels' aan bod. Het betreft hier de 'Begrippen' en de 'Wijze van meten';
- In hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels', zijn de regels behorende bij de verschillende bestemmingen opgenomen. Per hoofdfunctie is een bestemmingsregeling opgenomen, bestaande uit:
 1. bestemmingsomschrijving: een beschrijving waarvoor de gebouwen en gronden gebruikt mogen worden;
 2. bouwregels: een beschrijving van de toelaatbare bouwwerken;
 en indien van toepassing:
 3. nadere eisen: nadere eisen die gesteld worden;
 4. afwijken van de bouwregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
 5. specifieke gebruiksregels: verbod op bepaald gebruik van gronden;
 6. afwijken van de gebruiksregels: bevoegdheid van burgemeester en wethouders;
 7. omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
 8. omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
 9. wijzigingsbevoegdheden: mogelijkheden om het bestemmingsplan te wijzigen;
- Hoofdstuk 3 'Algemene regels', bevat verschillende algemene bepalingen die van toepassing zijn op elke bestemming uit hoofdstuk 2;
- Tot slot zijn de 'Overgangs- en slotregels' opgenomen in hoofdstuk 4.

5.3 Toelichting op de bestemmingen

Artikel 3 Agrarisch

Voor het plangebied is de enkelbestemming Agrarisch van toepassing, zoals deze is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Olst-Wijhe.

Binnen de bestemmingsomschrijving wordt aangegeven welke productietakken rechtstreeks zijn toegestaan. Binnen het toegekende bouwvlak dienen de bedrijfsgebouwen, de bedrijfswoning, de bijgebouwen en de bouwwerken, geen gebouwen zijnde (met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en veekeringen), te worden gesitueerd. Dit betekent dat ook mestopslag, paardenbakken, sleufsilos, kuilvoerplaten en teeltondersteunende voorzieningen binnen het bouwvlak worden gesitueerd. Gezien de beperkte natuur- en landschapswaarden zijn in de zone Agrarisch kuilvoerplaten, sleufsilos, mestplaten en mestzakken ook buiten het bouwvlak, maar aansluitend en binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwvlak, rechtstreeks toegestaan. Kuilvoerplaten, sleufsilos, mestplaten en mestzakken grenzend aan het bouwvlak, maar gescheiden door een weg vallen hier niet onder en zijn niet toegestaan.

In het plangebied zijn de bestaande twee agrarische bedrijfswoningen toegestaan. Deze zijn middels een maatvoeringsaanduiding aangegeven. De maximum inhoudsmaat voor agrarische bedrijfswoningen bedraagt 750 m³, inclusief aan- en uitbouwen. Per bedrijfswoning is tevens 100 m² aan bijgebouwen en overkappingen toegestaan.

Binnen de bestemming is ook de mogelijkheid opgenomen voor tijdelijke waterberging. Omdat voor dit tijdelijk (mede)gebruik de bestemming niet hoeft te worden gewijzigd, is dit in de bestemmingsomschrijving opgenomen. Indien sprake is van permanente waterberging, kan dit via een wijzigingsbevoegdheid worden gerealiseerd. De bestemming wordt gewijzigd indien er van agrarisch gebruik is geen sprake meer.

Afwijkingsregels

In de planregels zijn de volgende afwijkingsregels opgenomen:

- ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak voor kleine overschrijdingen tot 25 m, met een maximum van 250 m²;
- ten behoeve van de bouw van afwijkende stalsystemen in de vorm van serrestallen en boogstallen;
- ten behoeve van regenkapen;
- ten behoeve van extra woonruimte voor een tweede arbeidskracht of een rustende boer;
- ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak, mits aansluitend aan het bouwvlak (zowel een agrarisch bouwvlak als een bouwvlak met de bestemming Wonen);
- ten behoeve van biomassavergistingsinstallatie;
- overschrijding van het bouwvlak tot 1,5 ha.

Zoals eerdergenoemd mogen binnen de bestemming kuilvoerplaten, sleufsilos, mestplaten en mestzakken, lage permanente en hoge tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak (eventueel mits aansluitend aan het bouwvlak) gesitueerd worden.

Milieuhygiënische inpasbaarheid

In verschillende flexibiliteitsbepalingen wordt als voorwaarde gesteld dat de ontwikkeling 'milieuhygiënisch inpasbaar' is. Milieuhygiënisch inpasbaar is een verzamelbegrip voor verschillende aspecten. Hieronder is weergegeven waar tijdens de toetsing rekening mee gehouden dient te worden:

- toetsing aan de eisen uit de Wet Natuurbescherming;
- toetsing van de geurhinder ter plaatse van omliggende geurgevoelige objecten (waarbij ook wordt gekeken naar mogelijke cumulatie van geurhinder);
- toetsing aan de eisen uit de Wet milieubeheer luchtkwaliteitseisen;
- aantonen dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functie en geen onevenredige negatieve gevolgen voor het waterbeheer optreden;
- beoordeling van de inpasbaarheid voor de thema's verkeer, externe veiligheid en geluid.

Wijzigingsbevoegdheid

Naast afwijkingsregels zijn er ook wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Deze wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen voor ontwikkelingen waarvoor een zwaarder afwegingskader geldt dan bij afwijken. Daarnaast gaat een wijzigingsbevoegdheid gepaard met een aanpassing van de verbeelding. Dit bestemmingsplan kent de volgende wijzigingsbevoegdheden:

- ten behoeve van realisatie van agrarische bouwvlakken ten behoeve van een volwaardig agrarisch bedrijf. Dit is alleen mogelijk indien er elders in de provincie Overijssel een ander agrarisch bedrijf opgeheven wordt (saldering);
- ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken;
- ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij;
- ten behoeve van vervolgfuncties. Iedere gewenste vervolgfunctie is mogelijk, mits voldaan wordt aan de opgenomen voorwaarden. Algemeen uitgangspunt bij het toestaan van een vervolgfunctie is dat er geen extra gebouwen mogen worden gebouwd. In de regels is bepaald dat het oppervlak aan bedrijfsgebouwen op gronden met deze bestemming niet mag worden vergroot, tenzij sanering plaats vindt. Daarbij geldt dat:
 1. na sanering tot 250 m² het gesloopte oppervlak mag worden teruggebouwd;
 2. indien meer dan 250 m² wordt gesloopt, in ieder geval 250 m² mag worden teruggebouwd;
 3. van het gesloopte boven de 250 m² mag 1/3 worden teruggebouwd tot een maximum van 850 m².

In tabel 5.1 zijn voorbeelden van deze rekenregel gegeven.

Tabel 5.1 Rekenvoorbeeld saneringsregeling

te slopen bestaande bebouwing (m ²)	rekenregel	maximaal oppervlak te realiseren nieuwbouw (m ²)
100	< 250 m ²	100
200	< 250 m ²	200
250		250
400	250 + 1/3 x (400-250)	300
1.000	250 + 1/3 x (1.000-250)	500
1.600	250 + 1/3 x (1.600-250)	700
2.050	250 + 1/3 x (2.050 - 250)	850
2.500	> 850 m ² dus geldt het maximum	850
3.000	> 850 m ² dus geldt het maximum	850

- ten behoeve van een tweede bedrijfswoning;
- ten behoeve van nieuwe natuur;
- ten behoeve van waterberging.

Reconstructiewet

Ook de Reconstructiewet leidt tot verschillende mogelijkheden voor agrarische bedrijven. Voor deze zone is een gebiedsaanduiding opgenomen die betrekking heeft op het verwevingsgebied.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 2

Om de archeologische waardevolle gebieden veilig te stellen, gelden er op deze gronden beperkingen ten aanzien van het bouwen voor de met deze bestemming samenvallende bestemmingen. Bouwen is uitsluitend toegestaan indien uit onderzoek blijkt dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn of dat de waarden voldoende worden veiliggesteld. Daarnaast geldt er een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

De regeling is niet van toepassing op bestaande bouwwerken voor zover ingeval van herbouw gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundamenteen. In alle overige gevallen is de regeling van toepassing op het oprichten van nieuwe bebouwing of uitvoeren van grondbewerkingen dieper dan 50 cm met een

groter oppervlak dan 5.000 m². Wanneer sprake is van het oprichten van nieuwe bebouwing dient te allen tijde onderzoek gedaan te worden.

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden is niet noodzakelijk voor werken en werkzaamheden die betrekking hebben op normaal beheer en onderhoud overeenkomstig de toegekende bestemming.

Artikel 5 Waarde - Landschap - 2

Deze dubbelbestemming zijn opgenomen voor de kommen. Indien er in de bestemming Agrarisch mogelijkheden worden geboden die niet van toepassing zijn op de kommen is dat in dit artikel aangegeven.

Artikel 6 Waterstaat - Waterbergingsgebied

Gebieden voor de instandhouding van de waterhuishoudkundige werken zijn tot uitdrukking gebracht in de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterbergingsgebied'. Omdat in de gemeente geen waterbergingsgebieden op grond van de verordening dienen te worden bestemd, is deze dubbelbestemming opgenomen voor de primaire watergebieden. Het bebouwen van deze gronden ten behoeve van de onderliggende bestemming is uitsluitend toegestaan als hiervoor vergunning is verleend door het bevoegd gezag. Vergunning wordt verleend als de functie hierdoor niet onevenredig worden geschaad. Het bevoegd gezag wint hiervoor, met het oog op een zorgvuldige voorbereiding van het besluit, advies in bij de beheerder, voordat ze beslist op het verzoek om af te wijken.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

Wettelijk bestaat de verplichting om inzicht te geven in de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid. Daarnaast wordt in dit hoofdstuk ingegaan op grondexploitatie.

6.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de maatschappelijke uitvoerbaarheid beschreven. De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft.

Zienswijze

Het plan wordt als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Gedurende de ter inzage termijn van zes weken kan een ieder zienswijzen indienen. Nadat de reactienota zienswijzen is opgesteld en eventuele ambtshalve wijzigingen worden voorgesteld wordt het bestemmingsplan aan de gemeenteraad ter vaststelling aangeboden.

Vaststelling

Het bestemmingsplan wordt vervolgens, al dan niet gewijzigd, vastgesteld. Het besluit tot vaststelling wordt gepubliceerd en het bestemmingsplan ligt 6 weken ter inzage. Tijdens die periode bestaat de mogelijkheid beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State in te stellen tegen het besluit en het plan.

6.2 Economische uitvoerbaarheid

Ten behoeve van de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan is het van belang te weten of het bestemmingsplan economisch uitvoerbaar is. De economische uitvoerbaarheid wordt enerzijds bepaald door de exploitatie van het plan (financiële haalbaarheid) en anderzijds door de manier van kostenverhaal van de gemeente (grondexploitatie).

Financiële haalbaarheid

De ontwikkeling betreft een initiatief van de gemeente. Met dit plan is echter geen sprake van een bouwplan conform artikel 6.2.1. Besluit ruimtelijke ordening, waarvoor op basis van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan dient te worden vastgesteld. Kostenverhaal in het algemeen en in het kader van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening is daarom ook niet aan de orde.

Planschade

Over het verkleinen van het bouwvlak tot 5.000 m² en het verhalen van planschade heeft de gemeente in 1998 privaatrechtelijke afspraken gemaakt in een gesloten overeenkomst met de perceeleigenaar van destijds. Sindsdien is de eigendomssituatie niet gewijzigd.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan Buitengebied, Boerhaar 2 van de gemeente Olst-Wijhe.

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1773.BP20180001039-0201 met de bijbehorende regels.

1.3 verbeelding

de analoge en digitale voorstelling van de in het bestemmingsplan opgenomen digitale ruimtelijke informatie, bestaande uit de kaart NL.IMRO.1773.BP20180001039-0201 .

1.4 aanduiding

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

1.5 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 aaneengebouwd

twee of meer aan elkaar gebouwde woningen of bestaande woningen die door middel van splitsing als twee afzonderlijke wooneenheden aangemerkt zijn.

1.7 aan- en uitbouw

een aan een hoofdgebouw gebouwd gebouw dat in bouwkundig opzicht te onderscheiden is van het hoofdgebouw.

1.8 afhankelijke woonruimte

een voor de huisvesting van een huishouden geschikt gebouw, dat ruimtelijk ondergeschikt is en/of een geheel vormt met het hoofdgebouw en blijvend onderdeel uitmaakt van de kavel van het hoofdgebouw.

1.9 agrarisch aanverwante nevenfunctie

een nevenfunctie die betrekking heeft op activiteiten, naast een volwaardig agrarisch bedrijf, die nauw verwant zijn met of direct voortkomen uit de agrarische bedrijfsvoering, zoals verkoop aan huis van streekeigen agrarische producten, zorgboerderij, ambachtelijke verwerking van agrarische producten, inbandige opslag en stalling van agrarische producten.

1.10 agrarisch bedrijf

een ter plaatse functionerend deeltijd, reëel of volwaardig agrarisch bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, nader te onderscheiden in de volgende productietakken:

- a. akker- en vollegrondtuinbouw: de teelt van gewassen op open grond, daaronder niet begrepen sier-, fruit- en boomkwekerij;
- b. grondgebonden veehouderij: het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder tevens een paardenfokkerij wordt verstaan;
- c. intensieve veehouderij: een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsoppervlakte dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet milieubeheer en waar geen melk-rundvee, schapen, paarden, of dieren 'biologisch' en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
- d. glastuinbouw: de teelt van gewassen (nagenoeg) geheel met behulp van kassen;
- e. sierteelt en boomkwekerij: de teelt van tuin- en potplanten en/of bomen in open grond, in potten of in containers al dan niet met behulp van kassen en al dan niet gecombineerd met de handel in deze gewassen;
- f. fruitteelt: de teelt van fruit op open grond;
- g. intensieve kwekerij: de teelt van gewassen of dieren (anders dan bij wijze van intensieve veehouderij) (nagenoeg) zonder gebruik te maken van daglicht.

1.11 ambachtelijke be- of verwerking van agrarische producten

het be- of verwerken van agrarische producten die afkomstig zijn van het eigen bedrijf of het be- of verwerken van agrarische producten die afkomstig zijn uit de eigen regio.

1.12 archeologisch onderzoek

een onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingsvergunning beschikt.

1.13 archeologische verwachtingswaarde

de kans op het aantreffen van archeologische resten in een bepaald gebied.

1.14 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied voorkomende overblijfselen uit oude tijden.

1.15 bebouwing

een of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.16 bed & breakfast

een aan de woonfunctie ondergeschikte toeristisch-recreatieve voorziening gericht op het bieden van de mogelijkheid tot overnachting en het serveren van ontbijt binnen de woning. Onder een bed & breakfast wordt niet verstaan overnachting, noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid of permanente kamerverhuur.

1.17 bedrijf

een onderneming, niet zijnde een agrarisch bedrijf, gericht op het produceren, bewerken, herstellen, installeren of inzamelen van goederen, alsmede verhuur, opslag en distributie van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.18 bedrijfsplan

een weergave van de huidige en toekomstige situatie van een bedrijf en haar omgeving waarin de doelstellingen op korte en lange termijn zijn weergegeven en waarin tevens richtlijnen in zijn opgenomen om de doelstellingen te realiseren.

1.19 bedrijfs- of dienstwoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bestemd voor bewoning door (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar noodzakelijk is, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein.

1.20 bedrijfsploeroppervlakte

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.21 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, die op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan tot stand zijn gekomen of tot stand zullen komen met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet of de Wabo.

1.22 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak.

1.23 bestemmingsvlak

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

1.24 Bevi-inrichtingen

bedrijven zoals bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

1.25 bevoegd gezag

bevoegd gezag zoals bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.26 bio-energie installatie

een afgesloten systeem van tanken/silo's dat gebruikt wordt voor de productie van energie uit biomassa (mest, bermafval, GFT en dergelijke).

1.27 bouwen

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

1.28 bouwgrens

de grens van een bouwvlak.

1.29 bouwmarkt

een al dan niet overdekt detailhandelsbedrijf, waarin een volledig of nagenoeg volledig assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelfproducten uit voorraad wordt aangeboden.

1.30 bouwvlak

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

1.31 bouwwerk

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

1.32 bijgebouw

een vrijstaand gebouw dat in functioneel en bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (bedrijfs)woning.

1.33 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied in verband met ouderdom en/of historische gaafheid.

1.34 deel

een bedrijfsgedeelte in de stal of schuur dat aangebouwd is aan de bedrijfswoning.

1.35 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, verkopen, verhuren en leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die deze goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.36 evenementen

gebeurtenissen die ten hoogste 5 dagen duren, gericht op een groot publiek, met betrekking tot kunst, sport, ontspanning en cultuur.

1.37 extensieve dagrecreatie

niet-gemotoriseerde recreatieve activiteiten, zoals wandelen, fietsen, skaten, paardrijden, vissen, zwemmen en natuurobservatie.

1.38 gebouw

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

1.39 geluidsgevoelige objecten

woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder.

1.40 gevoelige functies

woningen, scholen, crèches en kinderopvangplaatsen.

1.41 hellend dak

een afdekking van een gebouw of bouwwerk, die geen horizontale of gebogen vlakken bevat, met uitzondering van dakkapellen of vergelijkbare onderdelen.

1.42 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie, afmetingen of functie als het belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

1.43 inrichtingsplan

een inrichtingsplan is de grafische beschrijving van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling waarin de situering van bouwwerken ten opzichte van elkaar en van de omgeving en het al dan niet aanbrengen van beplanting op een goede manier is weergegeven.

1.44 kampeermiddelen

niet als een bouwwerk aan te merken tenten, vouwwagens, kampeerauto's, tenthuisjes caravans, geen stacaravans zijnde of hiermee gelijk te stellen onderkomens, die bestemd zijn voor recreatief verblijf en waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.45 kleinschalige beroepen en bedrijven-aan-huis

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woning of bijgebouw door de bewoner wordt uitgeoefend alsmede het in een woning of bijgebouw door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, waarvoor geen meldingplicht op grond van het activiteitenbesluit of vergunningplicht op grond van het Besluit omgevingsrecht geldt, op een oppervlak van niet meer dan 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m² en waarbij de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt met een ruimtelijke uitstraling die daarbij past.

1.46 kleinschalig kampeerterrein

een kampeerterrein voor kampeermiddelen en trekkershutten, niet zijnde overige permanente kampeermiddelen, zoals tenthuisjes en stacaravans, gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

1.47 Landschapsontwikkelingsplan

het Landschapsontwikkelingsplan zoals vastgesteld op 24 november 2008.

1.48 landschappelijke inpassing

de situering van de ontwikkeling waarbij rekening gehouden wordt met de landschappelijke kenmerken van de nabije omgeving en waarbij de ontwikkeling wordt ingepast middels bijvoorbeeld erfbeplanting;

1.49 landschapswaarde

de aan een gebied toegekende waarde met betrekking tot het waarneembare deel van de aardoppervlakte, die wordt bepaald door de herkenbaarheid van gebiedskenmerken en de identiteit van de onderlinge samenhang tussen levende en niet-levende natuur.

1.50 landbouwontwikkelingsgebied

een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat landbouw dat geheel of gedeeltelijk voorziet, of in het kader van de reconstructie is voorzien, in de mogelijkheid tot uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij.

1.51 natuurwaarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de aanwezige flora en fauna.

1.52 Nge (Nederlandse grootte-eenheden)

een economische maatstaf voor het bepalen van de bedrijfsomvang en het bedrijfstype van agrarische bedrijven.

1.53 nevenfunctie

een of meer bedrijfsmatige activiteiten in combinatie met en ondergeschikt aan de uitoefening van het ter plaatse en bij wijze van hoofdfunctie uitgeoefende (agrarische) bedrijf of wonen.

1.54 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming.

1.55 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstations, schakeluisjes, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, telefooncellen, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

1.56 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak.

1.57 paardenbak

een rijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten in de open lucht met een bodem van zand, hout, boomschors of ander materiaal om de bodem te verstevigen, al dan niet voorzien van een omheining.

1.58 paardenfokkerij

een agrarisch bedrijf dat uitsluitend is gericht op het fokken van paarden, de verkoop van gefokte paarden en het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij.

1.59 paardenhouderij

een gebruikgericht bedrijf dat is gericht op het houden, stallen en/of africhten van paarden, alsmede de handel in paarden met daaraan ondergeschikte functies behorende bij een paardenhouderij.

1.60 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de toegang onmiddellijk aan de weg grenst: een horizontaal vlak gelegen op 30 cm boven de hoogte van de weg ter plaatse van de hoofdtoegang.
- b. voor een bouwwerk op een perceel waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: 10 cm boven de hoogte van het aansluitend afgewerkte terrein ter hoogte van de hoofdingang, waarbij, plaatselijke, niet bij het verdere verloop van het terrein passende, ophogingen of verdiepingen aan de voet van het bouwwerk, anders dan noodzakelijk voor de bouw daarvan, buiten beschouwing blijven.

1.61 plattelandskamer

een min of meer zelfstandig appartement dat aangeboden wordt ten behoeve van recreatief nachtblijf.

1.62 plattelandswoning

een bedrijfswoning, behorend tot of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf, die niet meer wordt bewoond door (het huishouden van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of terrein noodzakelijk is, en die voor de toepassing van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en de daarop rustende bepalingen wordt beschouwd als onderdeel van dat agrarisch bedrijf.

1.63 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.

1.64 Sallandse boerderijvorm

een Sallandse boerderij die zich kenmerkt door een typische hoofdvorm, te onderscheiden in:

- hallenhuysboerderij: woning en bedrijf in een hoofdvolume, zowel grote als kleine oppervlakken;
- dwarshuisboerderij/krukhuisboerderij: woning en bedrijf wel in één gebouw, maar in de architectuur duidelijk van elkaar onderscheiden, T-vormige (dwarshuis) of L-vormige plattegrond (krukhuis).

1.65 stacaravan

een stacaravan is een recreatief onderkomen met kenmerken van een caravan waarin voorzieningen zijn getroffen voor dag- en/of nachtverblijf, dat, in één geheel en op een eigen as/wielstelsel kan worden aangevoerd en is bestemd voor recreatief verblijf, waarbij de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben.

1.66 teeltondersteunende voorzieningen

a. tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen:

- teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m (niet zijnde teeltondersteunende kassen of boomteelthekken) die maximaal 6 maanden op dezelfde locatie gebruikt mogen worden waaronder worden verstaan folies, insectengaas, acryldoek, vraatnetten, boogkassen tot 0,5 m, hagelnetten, wandelkappen en schaduwhallen.

b. permanente teeltondersteunende voorzieningen:

- laag: teeltondersteunende voorzieningen met een bouwhoogte van niet meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt, zoals bakken op stellingen, ~~regenkappen~~ en containervelden; hieronder worden niet verstaan teeltondersteunende kassen en boomteelthekken;
- hoog: teeltondersteunende kassen met een bouwhoogte van meer dan 1,5 m die langer dan 6 maanden worden gebruikt zoals regenkappen.

1.67 trekkershut

een trekkershut is een gebouw, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor kortstondig recreatief dag- en/of nachtverblijf voor steeds wisselende groepjes recreanten, die hun hoofdverblijf ergens anders hebben.

1.68 verblijfsrecreatieve terreinen

terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht en bedrijfsmatig geëxploiteerd, en blijkens die inrichting en exploitatie bestemd om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen, recreatiewoningen en/of landere recreatieverblijven ten behoeve van recreatief nachtverblijf.

1.69 vervolgfunctie

een of meer functies of een of meer activiteiten als alternatief voor de agrarische bedrijfsvoering die ter plaatse is beëindigd.

1.70 verwevingsgebied

een gedeelte van een reconstructiegebied ingericht op verweving van landbouw, wonen en natuur, waar hervestiging of uitbreiding van de intensieve veehouderij mogelijk is, mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten, zoals dat gedeelte dat is aangeduid als verwevingsgebied.

1.71 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf met een omvang van meer dan 70 Nge.

1.72 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie of uitstraling als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt.

1.73 voormalige bedrijfsbebouwing

bebouwing die niet meer in gebruik is voor de uitoefening van een (agrarisch) bedrijf.

1.74 waterbergingsgebied

een gebied waar, in tijden van overvloedige neerslag, water tijdelijk vastgehouden kan worden.

1.75 Wgh-inrichtingen

bedrijven, zoals bedoeld in artikel 2.1, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken.

1.76 windturbine

een bouwwerk ter opwekking van energie door benutting van windkracht, met uitzondering van bemalingsinstallaties ten behoeve van de waterhuishouding.

1.77 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand

de afstand tussen bouwwerken onderling alsmede de afstand van bouwwerken tot perceelsgrenzen worden daar gemeten waar deze afstand het kleinst zijn;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een agrarisch bedrijf zoals genoemd in artikel 1 lid 1.10 onder a, b, e, f en g; alsmede voor:
- b. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals kuilvoerplaten, sleufsilo's, voedersilo's, mestvoorzieningen, teeltondersteunende voorzieningen, paardenbakken, groen, nutsvoorzieningen, in- en uitritten, (erf)ontsluitingen, voet- en fietspaden, water en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding waaronder ook voorzieningen ten behoeve van het tijdelijk bergen van water; met daaraan ondergeschikt:
- c. bed & breakfast;
- d. evenementen;
- e. extensieve dagrecreatie;
- f. kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis;
- g. de in tabel 3.1 vermelde toegestane nevenfuncties.

Tabel 3.1 Niet-agrarische nevenfuncties die bij recht zijn toegestaan

nevenfunctie	maximaal aantal m ²	
	gronden in gebruik voor nevenfunctie	bestaande bebouwing in gebruik voor nevenfunctie
verkoop-aan-huis van streekeigen agrarische producten	-	100
in pandige opslag en stalling	-	500
ambachtelijke be- en verwerking van agrarische producten (kaasmakerij, imkerij, riet- en vlechtwerk, klompenmakerij)	-	200
kano-, boot- of fietsverhuur	-	100
rondleidingen op het agrarische bedrijf (voorzieningen hiertoe als ontvangstruimte)	gehele bedrijf	100
zorgboerderij (exclusief overnachten)	gehele bedrijf	200

- = niet van toepassing

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat erf- of terreinafscheidingen, veekeringen en lage tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ook buiten het bouwvlak gerealiseerd mogen worden;

- c. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat kuilvoerplaten, sleufsilos, mestplaten en mestzakken ook buiten het bouwvlak, maar aansluitend aan het bouwvlak en binnen een zone van 50 m vanaf de grens van het bouwvlak gerealiseerd mogen worden, met dien verstande dat voldoende afstand tot omliggende hindergevoelige objecten in acht wordt genomen;
- d. in afwijking op het bepaalde onder a en c geldt dat kuilvoerplaten ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding 'kuilvoerplaat' tevens buiten het bouwvlak en niet aangrenzend aan het bouwvlak zijn toegestaan;
- e. in afwijking op het bepaalde onder a geldt dat lage permanente teeltondersteunende voorzieningen met een oppervlakte van ten hoogste 2 ha ook buiten het bouwvlak, mits aansluitend aan het bouwvlak, gerealiseerd mogen worden;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' dienen de bedrijfswoningen aaneengebouwd te zijn;
- g. verder geldt het volgende:

	max. aantal per bouwvlak	max. oppervlak	max. inhoud	max. goot-hoogte	max. bouw-hoogte	dakhelling (min./max.)
bedrijfswoning (inclusief aan- en uitbouwen)	één, tenzij middels een aanduiding anders is aangegeven	-	750 m ³	4,5 m	10 m	20/55°**
bijgebouwen en overkappingen		100 m ²	-	3 m	6 m	12/55°**
hoge permanente teeltondersteunende voorzieningen		500 m ²			6 m	-
rijhal ten behoeve van een paardenfokkerij > 70 Nge		1.000 m ²	-	5,5 m	12 m	12°/55°*
overige bedrijfsgebouwen		volledig bouwvlak	-	5,5 m	12 m	12°/55°**
- sleufsilos	-	-	-	-	2 m	-
- voedersilos	-	-	-	-	15 m	-
- mestsilos	-	-	-	-	6 m	-
mestopslagplaten	-	-	-	-	3 m	-
overige bouwwerken behorende bij mestzakken buiten het bouwvlak	-	-	-	-	2 m	-
luchtwassers	-	-	-	-	12 m	-
overige lichtmasten ten behoeve van paardenbakken	-	-	-	-	6 m	-
erf of terreinafscheiding:	-	-	-	-		-
- voor de voorgevel					1	
- buiten bouwvlakken					1	
- overige plaatsen					2	
overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde	-	-	-	-	3 m	-

- = niet van toepassing

* = Zoals aanwezig op het moment van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

** = Niet van toepassing voor platte ondergeschikte bouwdelen.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen, indien en voor zover meer dan 1.000 m² aan bebouwing wordt opgericht, aan de situering en de afmeting van de bebouwing alsmede aan de terreininrichting teneinde een verantwoorde landschappelijke inpassing van het agrarisch bedrijf te verzekeren.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Ten behoeve van overschrijding van het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 3.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding van het bouwvlak is alleen toelaatbaar, voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt; hiervan is in ieder geval sprake, indien de overschrijding van het bouwvlak vanwege de milieuwetgeving of het dierenwelzijn is vereist;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- c. het bouwvlak mag eenmalig worden overschreden met niet meer dan 25 m, met dien verstande dat het maximum te overschrijden oppervlak ten hoogste 250 m² bedraagt;
- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien de omliggende agrarische bedrijven niet onevenredig in hun bedrijfsvoering worden beperkt;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' mag de oppervlakte van het bouwvlak en de oppervlakte van de overschrijding samen in geen geval meer bedragen dan 1,5 ha;
- f. ter plaatse van gronden zonder aanduiding 'intensieve veehouderij' mag de oppervlakte van het bouwvlak en de oppervlakte van de overschrijding samen in geen geval meer bedragen dan 2 ha.

3.4.2 Ten behoeve van de bouw van afwijkende stalsystemen in de vorm van serrestallen en boogstallen

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de goothoogte en dakhelling voor bedrijfsgebouwen zoals bepaald in lid 3.2 onder g teneinde een afwijkende dakvorm voor bedrijfsgebouwen te realiseren, met inachtneming van het volgende:

- a. ten behoeve van de bouw van serrestallen en/of boogstallen;
- b. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.4.3 Ten behoeve van regenkapten

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2 onder a teneinde permanente teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van regenkapten buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- de bevoegdheid tot afwijken is uitsluitend van toepassing op regenkapten behorende bij een fruitteeltbedrijf.

3.4.4 Ten behoeve van extra woonruimte

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de voor de bedrijfswoning geldende maximale inhoudsmaat, teneinde het mogelijk te maken de inhoud van de woning te vergroten tot 1.000 m³, zulks ten behoeve van de inwoning van een tweede arbeidskracht, of een rustende boer met inachtneming van het volgende:

- a. aan de bevoegdheid tot afwijken inzake extra woonruimte wordt uitsluitend medewerking verleend indien sprake is van een bedrijfseconomisch duurzaam, volwaardig agrarisch bedrijf en de extra woonruimte noodzakelijk is voor de huisvesting van een tweede arbeidskracht of een rustende boer;
- b. uitbreiding van de woning dient bij voorkeur plaats te vinden binnen het bestaande hoofdgebouw;
- c. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt, indien op het bouwvlak reeds een woning aanwezig is die voor de bedoelde huisvesting geschikt of geschikt te maken is;

- d. van de bevoegdheid tot afwijken wordt geen gebruikgemaakt indien er reeds twee of meer woningen op het perceel aanwezig zijn.

3.4.5 Ten behoeve van paardenbakken buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij toepassing van de omgevingsvergunning zoals opgenomen in lid 3.6.2 tevens afwijken van het bepaalde in lid 3.2 teneinde afrastering behorende bij een paardenbak met een hoogte van ten hoogste 1,5 m toe te staan.¹

3.4.6 Realisatie bio-energie installatie

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van de realisatie van een bio-energie installatie bij een omgevingsvergunning afwijken van de in lid 3.2 gestelde bouwregels, met inachtneming van het volgende:

- a. van de bevoegdheid tot afwijken wordt uitsluitend gebruikgemaakt indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. realisatie van de bio-energie installatie dient plaats te vinden binnen het bestaande bouwvlak;
- c. de gezamenlijke inhoud van de bio-energie en biomassa silo's bedraagt ten hoogste 3.000 m³;
- d. de verwerkingscapaciteit bedraagt ten hoogste 80 ton biomassa per dag;
- e. de bio-energie productie dient milieuhygiënisch aanvaardbaar te zijn;
- f. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.4.7 Ten behoeve van het overschrijden van het bouwvlak tot 1,5 ha

Het bevoegd gezag kan ten behoeve van agrarische bedrijven bij een omgevingsvergunning afwijken van de op de verbeelding aangegeven begrenzing van een bouwvlak en het bepaalde in lid 3.2 onder a, met inachtneming van het volgende:

- a. overschrijding is alleen toelaatbaar voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de noodzaak tot overschrijding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de overschrijding van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. er dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- e. overschrijding is niet toegestaan op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik van gronden en bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. buitenopslag is uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan met dien verstande dat de totale stapelhoogte ten hoogste 4 m bedraagt;
- b. buitenopslag ten behoeve van nevenfuncties is niet toegestaan;
- c. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- d. bed & breakfast is uitsluitend toegestaan in de woning;
- e. het aantal slaapplekken ten behoeve van bed & breakfast bedraagt ten hoogste 10;
- f. paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;
- g. het aantal evenementen bedraagt ten hoogste 2 per jaar;
- h. de vloeroppervlakte ten behoeve van kleinschalige beroepen- en bedrijven-aan-huis bedraagt ten hoogste 35% van de maximaal toegestane bebouwing met een maximum van 100 m²; in het kader van deze kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten is geen horeca en detailhandel toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Ten behoeve van nevenfuncties

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het toestaan van een of meer nevenfuncties, anders dan bij recht toegestane nevenfuncties, met inachtneming van het volgende:

- a. de nevenfunctie dient plaats te vinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat nieuwbouw ten behoeve van de nevenfunctie tot ten hoogste 100 m² is toegestaan, met dien verstande dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt dat nieuwbouw bij volwaardige agrarische bedrijven voor agrarisch aanverwante nevenfuncties tot ten hoogste 850 m² is toegestaan, met dien verstande dat de nieuwbouw niet meer dan 50% van de totale bebouwing mag uitmaken en dat aangetoond dient te worden dat deze nevenactiviteit niet passend is in de bestaande bebouwing;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat (het gedeelte van) nevenfuncties waarvoor geen bebouwing nodig is, tevens zijn toegestaan op gronden buiten het bouwvlak, mits grenzend aan een bouwvlak met de bestemming Agrarisch;
- e. indien er sprake is van het bepaalde onder b of c dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- f. nevenfuncties dienen milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- g. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- h. buitenopslag ten behoeve van de nevenfunctie is niet toegestaan;
- i. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van nevenfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- j. parkeren dient binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- k. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- l. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- m. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nevenactiviteit;
- n. het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten mag niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 250 m²;
- o. bij een combinatie van nevenfuncties mag het bebouwingsoppervlak ten behoeve van de activiteiten niet meer bedragen dan 50% van de totale oppervlakte aan gebouwen met een maximum van 850 m² en mag er niet meer dan 5.000 m² aan onbebouwde gronden in gebruik worden genomen;
- p. ten behoeve van de nevenfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage;
- q. ten behoeve van de nevenfunctie kleinschalig kamperen geldt tevens het volgende:
 1. de nevenfunctie is alleen toegestaan in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
 2. uitsluitend mobiele kampeermiddelen zijn toegestaan met dien verstande dat trekkershutten wel zijn toegestaan en stacaravans niet;
 3. het aantal standplaatsen bedraagt ten hoogste 25 waarvan ten hoogste 3 bestemd mogen worden voor een trekkershut;
 4. de trekkershutten dienen aansluitend aan de bebouwing gerealiseerd te worden;
 5. de afstand tot het bouwvlak van derden bedraagt ten minste 50 m;
 6. de afstand tot andere verblijfsrecreatieve terreinen bedraagt ten minste 500 m;
 7. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- r. ten behoeve van de nevenfunctie plattelandskamers geldt tevens het volgende:

1. het aantal kamers bedraagt ten hoogste 5;
 2. de oppervlakte per kamer bedraagt ten hoogste 50 m²;
 3. de totale gezamenlijk oppervlakte bedraagt ten hoogste 250 m²;
- s. ten behoeve van gevoelige functies waar langdurig kinderen verblijven geldt het volgende:
1. deze functies zijn niet toegestaan op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
 2. het bepaalde onder 1 is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen.

3.6.2 *Ten behoeve van paardenbakken behorende bij een agrarisch bedrijf*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 om paardenbakken buiten het bouwvlak toe te staan, met inachtneming van het volgende:

- a. per agrarisch bedrijf is maximaal één paardenbak buiten het bouwvlak toegestaan;
- b. de afmeting van een paardenbak mag maximaal 1.200 m² bedragen;
- c. de paardenbakken dienen aansluitend aan het agrarische bouwvlak gerealiseerd te worden;
- d. de afstand tussen de paardenbak en de bestemmingsvlakken van derden of agrarische bouwvlakken bedraagt ten minste 25 m;
- e. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- f. lichtvervuiling als gevolg van verlichting bij paardenbakken dient tot een minimum te worden beperkt;
- g. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing.

3.6.3 *Ten behoeve van een plattelandswoning*

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.1 ten behoeve van het gebruik van een bedrijfswoning als plattelandswoning, met dien verstande dat:

- a. de bedrijfswoning in gebruik wordt genomen als burgerwoning en het bedrijf waartoe de bedrijfswoning behoort de bedrijfsactiviteiten niet heeft beëindigd;
- b. het bedrijf niet is voorzien van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- c. er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat;
- d. op het agrarisch bouwvlak de mogelijkheid voor een extra bedrijfswoning komt te vervallen;
- e. de bouwregels voor een bedrijfswoning zoals opgenomen in artikel 3.2 van toepassing blijven;
- f. er geen onevenredige beperkingen voor omliggende, bestaande agrarische bedrijven mogen optreden (dit betreft zowel de bestaande bedrijfsvoering als de uitbreiding- en ontwikkelingsmogelijkheden).

3.7 **Wijzigingsbevoegdheden**

3.7.1 *Ten behoeve van de realisatie van nieuwe agrarische bouwvlakken*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van een nieuw agrarisch bouwvlak op gronden met de bestemming 'Agrarisch' met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de aanvrager aantoont dat de bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt omgezet naar Wonen met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voormalige bedrijfsbebouwing' of een vergelijkbare bestemming of er elders in de provincie Overijssel een agrarisch bouwvlak wordt opgeheven;
- c. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardig grondgebonden veehouderijbedrijf, akker- en vollegrondstuinbouwbedrijf, fruit- en sierteeltbedrijf of een boomkwekerij;

- d. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak voor een fruit- en sierteeltbedrijf of boomkwekerij niet is toegestaan op gronden met de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied' en/of de bestemming Waterstaat - Intrekgebied of de dubbelbestemming Waarde - Landschap - 2;
- e. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat deze wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is op gronden met de bestemming Waarde - Landschap - 1;
- f. in aanvulling op het gestelde onder c geldt dat een nieuw agrarisch bouwvlak uitsluitend is toegestaan indien is aangetoond dat gebruik van een bestaand agrarisch bouwvlak niet mogelijk is;
- g. de oppervlakte van het nieuwe bouwvlak bedraagt ten hoogste 1,5 ha;
- h. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering van de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven;
- i. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien de bestemmingswijziging niet leidt tot een belemmering voor de nieuwvestiging van een intensief veehouderijbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied';
- j. indien op het te saneren bouwvlak de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' of een vergelijkbare aanduiding is opgenomen, is ter plaatse van het nieuwe agrarische bouwvlak eveneens geen bedrijfswoning toegestaan;
- k. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapontwikkelingsplan;
- l. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast indien aangetoond is dat hervestiging van een agrarisch bedrijf op het omgezette dan wel opgeheven bouwvlak niet meer mogelijk is.

3.7.2 Ten behoeve van het vergroten van agrarische bouwvlakken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van het vergroten van een bouwvlak met de bestemming 'Agrarisch' met inachtneming van het volgende:

- a. wijziging van de begrenzing van het bouwvlak is alleen toelaatbaar voor zover een doelmatige bedrijfsvoering dit noodzakelijk maakt;
- b. de noodzaak tot uitbreiding dient aangetoond te worden door middel van een bedrijfsplan waarbij tevens moet worden aangetoond waarom sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. de vergroting van het bouwvlak dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- d. bouwvlakken mogen worden vergroot tot ten hoogste 2 ha;
- e. indien het bouwvlak vergroot wordt tot 1,5 ha, dient er voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- f. indien het bouwvlak tot meer dan 1,5 ha vergroot wordt, dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapontwikkelingsplan.

3.7.3 Ten behoeve van de omschakeling naar een paardenhouderij

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van de omschakeling van een agrarisch bedrijf naar een paardenhouderij, met inachtneming van het volgende:

- a. de wijzigingsbevoegdheid wordt uitsluitend toegepast ten behoeve van een volwaardige paardenhouderij;
- b. bij een volwaardige paardenhouderij bedraagt het oppervlak van het bouwvlak (inclusief alle voorzieningen) ten hoogste 1 ha;
- c. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- d. door middel van een inrichtingsplan dient aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapontwikkelingsplan.

3.7.4 Ten behoeve van vervolgfuncties

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming 'Agrarisch' zodanig wijzigen dat - indien sprake is van een algehele beëindiging van een agrarisch bedrijf - vervolgfuncties toegestaan zijn, met inachtneming van het volgende:

- a. er mogen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid geen nieuwe gebouwen worden gebouwd en bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt dat eenmalig nieuwe gebouwen mogen worden gebouwd indien en voor zover sloop van legaal opgerichte landschapsontsierende gebouwen heeft plaatsgevonden; hierbij geldt het volgende:
 1. indien er sprake is van sloop tot 250 m² mag het gesloopte oppervlak teruggebouwd worden;
 2. indien er sprake is van sloop van meer dan 250 m² mag te allen tijde 250 m² teruggebouwd worden;
 3. van het gesloopte oppervlak boven 250 m² mag ten hoogste 1/3 worden teruggebouwd met dien verstande dat het maximum oppervlak dat wordt teruggebouwd nooit meer bedraagt dan 850 m²;
- c. er dient voorzien te worden in een adequate landschappelijke inpassing;
- d. indien er sprake is van het bepaalde onder b dient door middel van een inrichtingsplan aangetoond te worden dat sprake is van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied conform de richtlijnen uit het Landschapontwikkelingsplan;
- e. de bestemming wordt gewijzigd in een op de vervolgfunctie toegesneden bestemming;
- f. na de bestemmingswijziging dient een aanduiding te worden opgenomen, waarmee wordt aangegeven dat het voormalige bedrijfsbebouwing betreft;
- g. er mag geen sprake zijn van buitenopslag of andere bedrijfsactiviteiten die buiten de gebouwen plaatsvinden;
- h. de publieks- en/of verkeersaantrekkende werking van vervolgfuncties dient niet onevenredig groot te zijn en de bestaande infrastructuur dient berekend te zijn op de nieuwe activiteit;
- i. parkeren dient landschappelijk te worden ingepast en binnen het bouwvlak plaats te vinden;
- j. de agrarische uitstraling van de bedrijfsgebouwen en het erf dient behouden te worden en waar mogelijk te worden versterkt;
- k. detailhandel is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- l. horeca is uitsluitend toegestaan als ondergeschikte functie die ten dienste staat van de nieuwe hoofdbestemming;
- m. de vervolgfunctie dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn;
- n. de bestaande bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende (agrarische) bedrijven mogen niet onevenredig worden beperkt;
- o. de her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen in landbouwontwikkelingsgebieden mag niet worden beperkt;
- p. het aantal woningen mag niet toenemen;
- q. op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding is wijziging naar gevoelige functies niet toegestaan;
- r. het bepaalde onder q is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- s. ten behoeve van de vervolgfunctie niet-agrarische bedrijven geldt tevens het volgende:
 1. bedrijven uit categorie 3 of hoger van de Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn niet toegestaan;
 2. activiteiten uit kolom 1 van bijlagen C en D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 zijn niet toegestaan in de gevallen zoals genoemd in kolom 2 van de desbetreffende bijlage.

3.7.5 Ten behoeve van nieuwe natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen in de bestemming Natuur, met inachtneming van het volgende:

- a. een besluit tot planwijziging wordt niet eerder genomen dan nadat de betrokken gronden in eigendom zijn overgedragen aan een terreinbeherende instantie of natuur via particulier natuurbeheerschap wordt gerealiseerd of in het kader van de realisatie van een nieuw landgoed of als er contractueel is vastgelegd dat gronden worden overgedragen aan een terreinbeherende instantie;
- b. er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omliggende bestaande bestemmingen.

3.7.6 *Ten behoeve van waterberging*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ten behoeve van waterberging de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming Water, met inachtneming van het volgende:

- er mogen geen onevenredige beperkingen ontstaan als gevolg van de wijziging voor omliggende bestaande bestemmingen.

Artikel 4 Waarde - Archeologie - 2

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden in een archeologische verwachtingszone met een middelhoge archeologische verwachting.

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 30.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd, indien:
 1. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het bouwen een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
 2. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de bouwactiviteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning voor het bouwen regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige;
- c. het bepaalde in dit lid onder b1 en b2 is niet van toepassing, indien het bouwplan betrekking heeft op een of meer van de volgende activiteiten of bouwwerken:
 1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder maaiveld, niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
 2. een bouwwerk met een oppervlakte van ten hoogste 5.000 m²;
 3. een bouwwerk dat zonder graafwerkzaamheden dieper dan 50 cm of dieper dan 120 cm indien de gronden zijn voorzien van de maatvoeringaanduiding 'diepte' en zonder heiwerkzaamheden kan worden geplaatst.

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

4.3.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Waarde - Archeologie - 2 zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. de aanleg van verhardingen > 50 m² (zoals verharde wandel- of fietspaden en kavelpaden);
- d. het aanbrengen van ondergrondse kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het aanbrengen van diepwortelende beplanting en bomen.

4.3.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 4.3.1 is niet van toepassing, indien de werken en werkzaamheden:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij lid 4.2 in acht is genomen;
- b. een oppervlakte beslaan van ten hoogste 5.000 m²;
- c. een diepte hebben van ten hoogste 50 cm onder maaiveld;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan;

- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

4.3.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken en werkzaamheden, zoals in lid 4.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden aan de hand van nader archeologisch onderzoek kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn. Voorts zijn de werken en werkzaamheden toelaatbaar, indien:

- a. de aanvrager van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden een rapport heeft overlegd waarin de archeologische waarde van de betrokken locatie naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld;
- b. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de vergunning regels te verbinden, gericht op het behoud van de archeologische resten in de bodem, het doen van opgravingen dan wel het begeleiden van de bouwactiviteiten door een archeologische deskundige.

Artikel 5 Waarde - Landschap - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarden - Landschap - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) - bestemd voor behoud, versterking en ontwikkeling van waarden die samenhangen met de kommen, te weten:

- a. openheid;
- met dien verstande dat:
- b. omschakeling naar fruit- en sierteelt en boomkwekerij zoals opgenomen in artikel 3 lid 3.1 op gronden met deze dubbelbestemming niet is toegestaan.

5.2 Bouwregels

Met betrekking tot het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt in afwijking van artikel 3 de volgende regels:

- a. permanente en tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen buiten het bouwvlak zoals opgenomen in artikel 3 lid 3.2 onder b en e op gronden met deze dubbelbestemming niet zijn toegestaan;
- b. de realisatie van nieuwe bouwvlakken voor fruit-, sierteelt- en boomkwekerij, zoals opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in artikel 3, lid 3.7.1, op gronden met deze dubbelbestemming niet is toegestaan.

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

5.3.1 *Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning*

Het is verboden op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Landschap - 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage;
- c. het aanbrengen van opgaande beplanting uitgezonderd erfbeplanting;
- d. het verwijderen, kappen of rooien van bomen of andere opgaande beplanting.

5.3.2 *Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod*

Het verbod van lid 5.3.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden binnen een bouwvlak of op de gronden waarop mag worden gebouwd ingevolge een bevoegdheid tot afwijken voor overschrijding van het bouwvlak;
- b. reeds vergunningplichtig zijn ingevolge de andere voor deze gronden geldende bestemming(en);
- c. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

5.3.3 *Voorwaarde voor een omgevingsvergunning*

De werken of werkzaamheden, zoals in lid 5.3.1 bedoeld, zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden, zoals in lid 5.1 bedoeld, niet onevenredig worden aangetast.

Artikel 6 Waterstaat - Waterbergingsgebied

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterbergingsgebied' aangewezen gronden zijn – behalve voor de andere aldaar voorkomende bestemming(en) – mede bestemd voor de instandhouding van primaire watergebieden.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op de gronden mogen ten behoeve van de in lid 36.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 1 m;
- c. ten behoeve van de 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, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering;
- d. het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing op gronden voorzien van een bouwvlak.

6.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van artikel 36.2 onder c. Van de bevoegdheid tot afwijken wordt gebruikgemaakt, indien de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels in acht worden genomen, het waterstaatsbelang door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad en de wateropvang niet belemmerd wordt. Alvorens het gebruikmaken van de bevoegdheid tot afwijken wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij het waterschap omtrent de vraag of door de voorgenomen bouwactiviteiten het belang van het waterbergingsgebied niet onevenredig wordt geschaad en de eventueel te stellen voorwaarden.

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

6.4.1 Uitvoeringsverbod zonder omgevingsvergunning

Het is verboden op of in de gronden ter plaatse van de bestemming Waterstaat - Waterbergingsgebied zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, voor zover geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. egaliseren, ophogen, afgraven, grondwerkzaamheden dieper dan 50 cm (zoals diepploegen) en ontginnen;
- b. graven en dempen van sloten, afdammen, herprofilen van sloten of ander oppervlaktewater, aanleggen van drainage, uitgezonderd het vervangen van bestaande drainage.

6.4.2 Uitzonderingen op het uitvoeringsverbod

Het verbod van lid 36.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarbij de bouwregels in acht zijn genomen;
- b. normaal onderhoud en beheer ten dienste van de bestemming betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- d. binnen het bouwvlak plaatsvinden.

6.4.3 Voorwaarde voor een omgevingsvergunning

De werken of werkzaamheden als bedoeld in lid 36.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien daardoor de waarden niet onevenredig worden aangetast.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Toegelaten bouwwerken met afwijkende maten

- a. Voor een bouwwerk, dat krachtens een omgevingsvergunning op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden en dat in het plan ingevolge de bestemming is toegelaten, maar waarvan de bestaande afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen afwijken van de maatvoeringbepalingen in de bouwregels van de betreffende bestemming, geldt dat:
 1. bestaande maten, die meer bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden;
 2. bestaande maten, die minder bedragen dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. Ingeval van herbouw is lid a onder 1 en 2 uitsluitend van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt;
- c. Op een bouwwerk als hiervoor bedoeld, is het Overgangsrecht bouwwerken als opgenomen in dit plan niet van toepassing;
- d. het bepaalde onder a, b en c is niet van toepassing op voormalige agrarische bebouwing en op bijgebouwen binnen de bestemming Wonen.

8.2 Overschrijden bouwgrenzen

De bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, mogen in afwijking van aanduidingsgrenzen, aanduidingen en bestemmingsregels worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding ten hoogste 2,5 m bedraagt;
- b. tot gebouwen behorende erkers en serres, mits de overschrijding ten hoogste 2 m bedraagt;
- c. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding ten hoogste 1,5 m draagt.

8.3 Herbouw (bedrijfs)woning

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt dat algehele herbouw van (bedrijfs)woningen uitsluitend mag plaatsvinden op of binnen de bestaande funderingen.

8.4 Parkeergelegenheid

8.4.1 Parkeernormen

In-, op- of onder gebouwen, dan wel het daarbij behorende terrein, dienen voldoende parkeerplaatsen voor auto's aanwezig te zijn. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan als de parkeernormen van de op dat moment van toepassing zijnde beleidsregels (die zijn neergelegd in CROW publicatie 317, dan wel de opvolger van die regel) worden nageleefd.

8.4.2 Afmetingen parkeerruimte

De in artikel 8.4.1 bedoelde parkeerplaatsen moeten afmetingen hebben die zijn afgestemd op gangbare personenauto's. Aan deze eis wordt geacht te zijn voldaan indien de afmetingen minimaal 1,80 m bij 5,00 m bedragen.

8.4.3 Omgevingsvergunning

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 8.4.1, indien aangetoond is door initiatiefnemer dat in de directe omgeving (straal van circa 100 m) voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn en de openbare ruimte niet onevenredig wordt belast.

8.4.4 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan ten behoeve van een goede parkeerbalans, de verkeerssituatie en/of het stedenbouwkundig beeld.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval verstaan het gebruiken of laten gebruiken van:

- a. het gebruik van bijgebouwen als zelfstandige of afhankelijke woonruimte is niet toegestaan;
- b. het gebruik van plattelandskaders voor permanente bewoning is niet toegestaan;
- c. het gebruik van recreatiewoningen voor permanente bewoning is niet toegestaan;
- d. prostitutiebedrijven zijn niet toegestaan.

Artikel 10 Algemene aanduidingsregels

10.1 reconstructiewetzone - verweingsgebied

In aanvulling op het bepaalde in hoofdstuk 2 geldt op gronden met de aanduiding 'reconstructiewetzone - verweingsgebied' het bepaalde in artikel 3 lid 3.7.2.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Mantelzorg

Het bevoegd gezag kan - tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is - bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 9 ten behoeve van het gebruik van een (vrijstaand) bijgebouw/bedrijfsgebouw als afhankelijke woonruimte of nieuw te plaatsen woonunit, met inachtneming van het volgende:

- a. een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c. de afhankelijke woonruimte is gesitueerd binnen het bouwvlak en voldoet aan de regels inzake bijgebouwen, met dien verstande dat de oppervlakte van de afhankelijke woonruimte niet meer dan 75 m² bedraagt;
- d. een afhankelijke woonruimte heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen;
- e. indien er op het perceel geen geschikt bijgebouw aanwezig is, is op grond van doelmatigheidsmotieven het plaatsen van een tijdelijke woonunit toegestaan;
- f. tijdelijke woonunits mogen op of aansluitend aan het bouwvlak gerealiseerd worden;
- g. de tijdelijke woonunit dient landschappelijk ingepast te worden;
- h. een verzoek om afwijking wordt voorgelegd aan een deskundige met de vraag of aan het bepaalde onder a wordt voldaan.

11.2 Vergroten inhoudsmaat Sallandse boerderijvorm

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 ten behoeve van de vergroting van de inhoudsmaat van Sallandse boerderijen met inachtneming van het volgende:

- a. de maximum inhoud van 750 m³ overschreden mag worden indien er sprake is van het betrekken van een deel bij de woning;
- b. de bestaande afmetingen van dat gebouw mogen niet worden vergroot;
- c. de Sallandse boerderijvorm dient in stand te worden gehouden.

11.3 Afwijkingsregels voor de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.3 ten behoeve van de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- c. de nieuwe (bedrijfs)woning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de voorkeursgrenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden;
- g. de nieuwe woning dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn.

11.4 Kleinschalige windenergie

Het bevoegd gezag kan – tenzij op grond van hoofdstuk 2 reeds afwijking mogelijk is – bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in hoofdstuk 2 ten einde de realisatie van windenergie mogelijk te maken, met inachtneming van het volgende:

- a. bouwwerken ten behoeve van de realisatie van windenergie is uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak;

- b. per bouwvlak is ten hoogste 1 bouwwerk voor de realisatie van windenergie toegestaan;
- c. de hoogte van een bouwwerken voor de realisatie van windenergie bedraagt ten hoogste 25 m.

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Waarde archeologie

Burgemeester en wethouders kunnen een of meer bestemmingsvlakken van de bestemming Waarde - Archeologie - 2 geheel of gedeeltelijk verwijderen, indien:

- a. uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet.

12.2 Herbouw van (bedrijfs)woningen buiten bestaande funderingen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen teneinde de herbouw van (bedrijfs)woningen buiten de bestaande funderingen mogelijk te maken met inachtneming van het volgende:

- a. de herbouw vindt plaats binnen hetzelfde bouwvlak;
- b. de nieuwe situering van de (bedrijfs)woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- c. de nieuwe (bedrijfs)woning mag niet worden gerealiseerd op gronden gelegen binnen 50 m ten opzichte van de bestemming Leiding - Hoogspanningsverbinding;
- d. het bepaalde onder c is niet van toepassing indien uit berekeningen blijkt dat het jaargemiddelde magneetveld voldoet aan de normen;
- e. de herbouw buiten de bestaande funderingen is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- f. de geluidsbelasting aan de gevel ten gevolge van weg- en railverkeer mag de uiterste grenswaarde, zoals vastgelegd in de Wet geluidhinder, niet overschrijden.

Artikel 13 Overige regels

13.1 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

14.1 Overgangsrecht bouwwerken

Voor bouwwerken luidt het overgangsrecht als volgt:

- a. een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning of omgevingsvergunning voor het bouwen en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan;
- b. het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van dit lid onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in dit lid onder a met maximaal 10%;
- c. dit lid onder a 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.

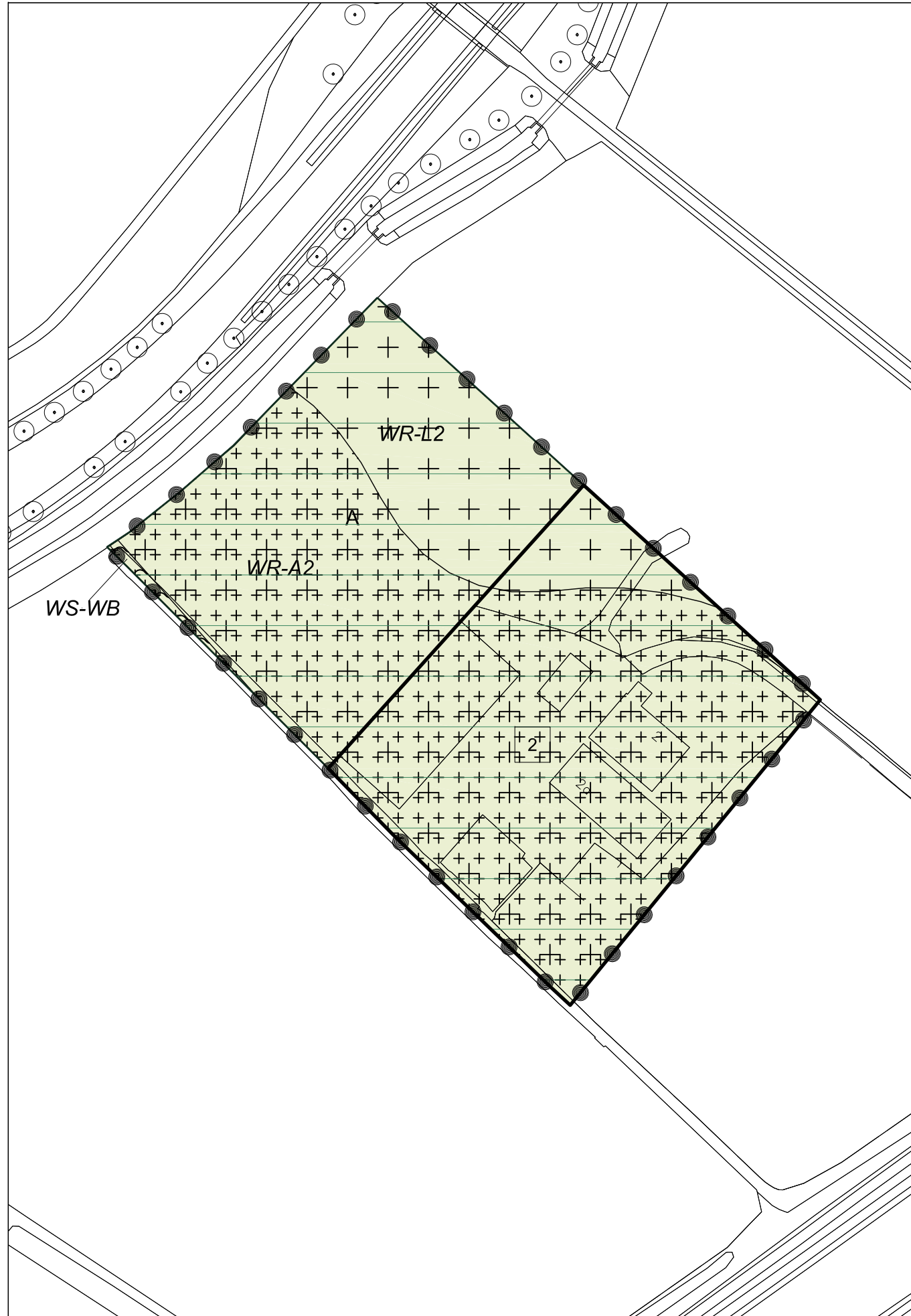
14.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in sublid a, 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;
- c. Indien het gebruik, zoals bedoeld in dit lid onder a, 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;
- d. dit lid onder a 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 15 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Boerhaar 2'.



Plangebied

Buitengebied, Boerhaar 2

Enkelbestemmingen

Agrarisch

Dubbelbestemmingen

Waarde - Archeologie 2

Waarde - Landschap 2

Waterstaat - Waterbergingsgebied

Gebiedsaanduidingen

reconstructiewetzone - verwevingsgebied

Bouwvlakken

bouwvlak

Maatvoeringen

maximum aantal wooneenheden

Gemeente Olst-Wijhe
Buitengebied, Boerhaar 2

Bestemmingsplan



project	20180314.001		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:1000	ontwerp	15-05-2018
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	PVD	concept	04-05-2018
idn	NL.IMRO.1773.BP20180001039-0201		



Rho
ADVISEURS
VOOR
LEEFRUIMTE

W www.rho.nl
E info@rho.nl