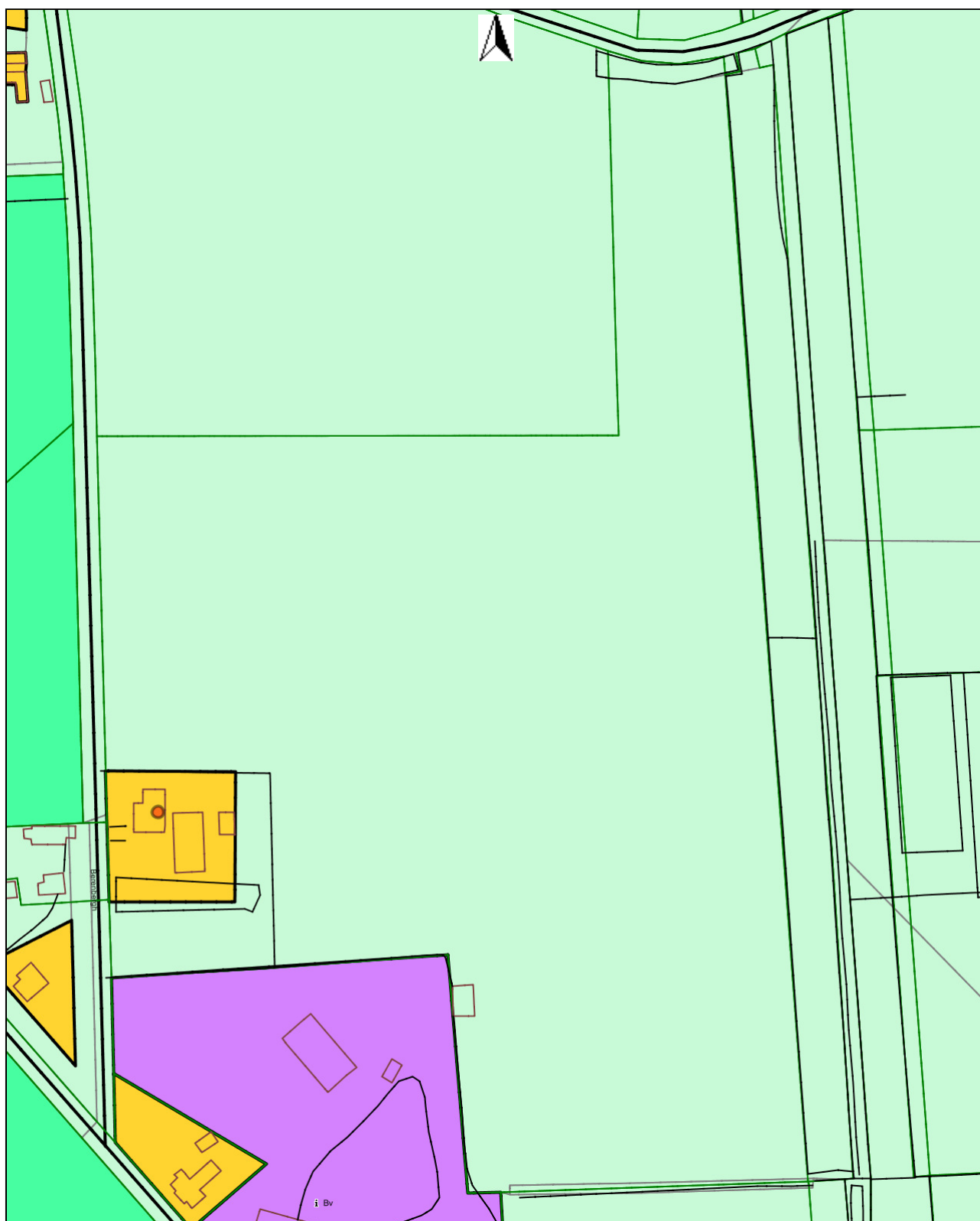


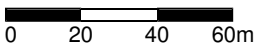
## Perceel Berenbergh 6, geldende bestemmingen



Aan de digitale bestemmingsplannen kunnen geen rechten worden ontleend.  
Getracht is de digitale versie zoveel mogelijk een kopie van de gewaarmerkte versie te laten zijn.

Schaal 1:2000

Bestemmingsplan "Buitengebied Wenum-Wiesel"



04 Januari 2010

## Plan: Buitengebied Wenum Wiesel

### Procedureschema 1 Moederplan

Vorbereidingsbesluit datum van inwerkingtreding	
Vorbereidingsbesluit geldig t/m	
Voorontwerp ter inzage d.d.	
Ontwerpplan ter inzage d.d.	19 juni 2000
Vaststelling door gemeenteraad d.d.	26 april 2001
Ter inzage legging vastgesteld plan d.d.	21 mei 2001
Toegezonden aan G.S. d.d.	8 mei 2001
Goedkeuring G.S. d.d.	4 december 2001
Vervangingsbesluit door Minister VROM d.d.	
Ter inzage legging goedkeuringsbesluit G.S. d.d.	21 januari 2002
Beroep ingesteld bij Afdeling bestuursrechtspraak d.d.	26 februari 2002
Voorlopige voorziening gevraagd bij Voorzitter Afdeling bestuursrechtspraak	Nee
Essentie uitspraak Voorzitter Afdeling bestuursrechtspraak	
Datum inwerkingtreding b.p.	16 januari 2002
Essentie uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak	Vernietiging deel GS-besluit
Datum onherroepelijkheid b.p.	11 juni 2003
Opmerkingen	Delen bestemmingsplan van goedkeuring GS onthouden

### **Artikel 3.3 Agrarisch gebied met landschapswaarde**

#### **1 Bestemmingsomschrijving**

De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik, met uitzondering van gebruik als bedoeld in lid 8 sub c;
- b. A-watergangen (beken, sprengen, sloten), voor zover dit op de plankaart als zodanig staat aangegeven;
- c. behoud en ontwikkeling van aanwezige kwetsbare landschapselementen;
- d. verkeersdoeleinden ter plaatse van de bestaande wegen en in ieder geval ter plaatse van de op de plankaart voorkomende aanduidingen "hoofdverbindingsweg", "onverharde weg" en "overige wegen";
- e. recreatief medegebruik (wandelen, fietsen en paardrijden);
- f. nutsvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding;
- g. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding;

#### ***Herziening 1***

*i. behoud en herstel van archeologische waarden en gebieden, zoals aangegeven op de kaartbijlage "archeologische waarden"*

*j. verblijfsrecreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "kb8";*

k. behoud, herstel en versterking van de voorkomende dan wel aan het gebied eigen landschappelijke waarden, waaronder in ieder geval begrepen:

- halfopen landschap
- karakteristieke kavelstructuur
- landschappelijke openheid
- landschap met reliëf

## *Herziening 1*

*1. behoud van aanwezige "bijzondere bomen" en "bijzondere bomenrij" ter plaatse van de respectievelijke aanduidingen.*

één en ander met bijbehorende bouwwerken en met inachtneming van de in lid 2 opgenomen beschrijving in hoofdlijnen.

### **2 Beschrijving in hoofdlijnen (specifiek)**

Ter realisering van de in lid 1 beschreven doelstellingen worden de volgende regels in acht genomen. Deze regels vormen, tezamen met de algemene beschrijving in hoofdlijnen als opgenomen in artikel 2.1, de kaart en de overige voorschriften, het toetsingskader voor bouwinitiatieven en grondgebruik alsmede het kader voor het handhavingsbeleid binnen de onderhavige bestemming.

#### *a Doeleinden van beleid*

In de bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde" is het beleid gericht op ontwikkeling van agrarische bedrijven en behoud van de landschappelijke karakteristiek en recreatief medegebruik. Dit beleid wordt als volgt uitgewerkt:

1. nagestreefd wordt behoud van openheid in het gebied tussen Elburgerweg en Zwolseweg;
2. nagestreefd wordt behoud van reliëf en kavelstructuur in het gebied tussen Ramsbrugweg en Papegaaiweg;
3. functieveranderingen binnen deze bestemming mogen geen nieuwe belemmeringen voor de ontwikkeling van agrarische bedrijven veroorzaken;

#### *b Nadere concretisering doeleinden*

1. Het beleid is er op gericht agrarische bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk door volwaardige agrarische bedrijven te laten plaatsvinden.  
Onder een volwaardig agrarisch bedrijf wordt in principe verstaan een agrarisch bedrijf met een arbeidsomvang van tenminste één volledige arbeidskracht. Bij de beoordeling van volwaardigheid zijn belangrijk: arbeidsinkomen, veebezetting, grondareaal, totale omvang en tijdsbesteding, en de verwachte ontwikkeling van deze factoren op afzienbare tijd. De omvang van een bedrijf kan worden uitgedrukt in "**N**ederlandse **G**rootte **E**enheid" (nge). Een bedrijf wordt in principe als volwaardig beschouwd als het 55 nge of meer heeft. Uiteindelijk berust de beoordeling van de volwaardigheid op een weging van de hiervoor genoemde factoren. Bestaande bedrijven die niet aan de eis van volwaardigheid kunnen voldoen, maar wel ten minste 20 nge hebben, worden gerekend tot de "kleine agrarische bedrijven". Deze bedrijven wordt de planologische mogelijkheid geboden voor continuering van de bedrijfsvoering en om door te groeien naar een volwaardig agrarisch bedrijf.

2. Alvorens voor een tweede agrarische bedrijfswoning in aanmerking te komen dient de bedrijfseconomische noodzaak daartoe te worden aangetoond, waarbij de volgende uitgangspunten gelden:
- er dient sprake te zijn van voldoende arbeidsomvang:  
het bedrijf dient twee maal de omvang te hebben van een volwaardig agrarisch bedrijf;
  - continuïteit van het bedrijf:  
de opzet van het bedrijf dient gericht te zijn op continuïteit van de omvang en opzet waarvoor een tweede woning nodig wordt geacht. De basis waarop de omvang van het bedrijf is gebaseerd duurzaam te zijn. Er dient sprake te zijn van twee ondernemers/arbeidskrachten die (nagenoeg) gelijkwaardig en voor nog langere tijd met de bedrijfsvoering zijn betrokken;
  - aard van het bedrijf:  
de noodzaak moet voortkomen uit de aard van het bedrijf.

### 3 Bebouwing

De bebouwing dient te voldoen aan de aanwijzingen op de plankaart en aan die in de onderstaande bebouwingsmatrix. Niet ingevuld betekent niet van toepassing en/of geen beperkingen.

De in de matrix voorkomende verwijfsletters verwijzen naar de in lid 4 opgenomen vrijstellingen en de nadere eisen en -voor zover met \* vóór de verwijfsletter aangegeven- naar de in lid 5 opgenomen nadere eisen.

bestemming / functie	bebouwing	Max. grondoppervlakte / inhoud	max. goothoogte	max. hoogte	max. afstand tussen gebouwen	bijzondere bepalingen
<b>Agrarisch gebied met landschappelijkewaarde</b>  <b>A. gronden buiten de agrarische bouwpercelen</b>	Andere bouwwerken t.b.v. de bestemming zoals terrein- en erfafscheidingen			2 m		- open constructies, niet zijnde vergunningvrije bouwwerken, zijn niet toegestaan - voor zover terrein- en erfafscheidingen zijn gelegen voor de voorgevelrooilijn bedraagt de hoogte maximaal 1 m

	en tunnelkassen en platglas <b>(a)</b> <b>(b)(c)</b>					<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het oprichten van tunnelkassen en platglas is niet toegestaan <b>(k)</b>, tenzij tijdelijk i.v.m. vorstwerende maatregelen t.b.v. open teelten tot een maximum hoogte van 1,50 m</li> <li>- Containervelden zijn alleen toegestaan voorzover de gronden direct grenzen aan een agrarisch bouwperceel <b>(*e)</b></li> </ul>
<b>B. gronden binnen het agrarische bouwperceel</b>	Bedrijfsgebouwen agrarisch bedrijf (inclusief bedrijfswoningen met bijgebouwen)		6 m	8,5 m <b>(n)</b>	10 m <b>(e)</b>	gebouwen mogen uitsluitend binnen de op de plankaart aangegeven bouwpercelen worden gebouwd <b>(a)</b> , met dien verstande dat:
<b>aanduiding "inrijhal"</b>	een inrijhal	max. 35 x 15 m	6 m	8,5 m	10 m <b>(e)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Glastuinbouwbedrijven niet zijn toegestaan (s) , met uitzondering van de locatie waar de aanduiding "K2 = kassen toegestaan" voorkomt.</li> <li>- Niet-grondgebonden agrarische bedrijven</li> </ul>

niet zijn toegestaan ter  
plaats van de  
aanduiding  
"grondgebonden  
agrarisch bedrijf"  
- de bebouwing zoveel  
mogelijk  
geconcentreerd dient te  
worden; bij uitbreiding  
van grondgebonden  
dan wel niet-  
grondgebonden  
agrarische bedrijven  
dient de nieuw op te  
richten bebouwing  
zoveel mogelijk - voor  
zover dit uit  
bedrijfskundig oogpunt  
aanvaardbaar is - aan  
te sluiten bij de  
bestaande bebouwing  
- afstand van  
bebouwing binnen het  
verbaal bouwperceel tot  
de op de kaart  
aangegeven:  
\* bos en natuurgebied:  
min. 10 m  
\* kwetsbare  
landschapselementen:  
min. 10 m **(h)**  
\* A-watergangen: 10 m  
**(q)**  
\* bijzondere bomen:  
min. 10 m **(h)**  
- gebruik ten behoeve

van wedstrijden en/of evenementen is niet toegestaan

- indien het een grondgebonden agrarisch bedrijf betreft, mag de grondoppervlakte van de bedrijfsgebouwen ten behoeve van de niet-grondgebonden agrarische nevenactiviteit niet meer bedragen dan 500 m<sup>2</sup>. Bij grondgebonden bedrijven binnen een afstand van 250 m van gronden met de bestemming "Bos met natuur- en landschapswaarden en "Bos met meervoudige doelstelling" is geen niet-grondgebonden nevenactiviteit toegestaan, behoudens bestaande situaties. **(r)**
- bij de bouw van de bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bijgebouwen dient een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen van



						<p>min. 5 m <b>(g)</b></p> <p>- de afstand van kassen tot woningen bedraagt minimaal 50 m <b>(i)</b></p>
	<p>Bedrijfswoningen, met inbegrip van inpandige garages en bergingen <b>(*a) (*c)</b></p>	600 m <sup>3</sup>	4 m		10 m <b>(e)</b>	<p>- maximaal is één bedrijfswoning toegestaan <b>(l,m)</b>, tenzij op de kaart is aangegeven dat een tweede of derde bedrijfswoning aanwezig is, dan is/zijn deze tevens toegestaan</p> <p>- de afstand van woningen tot kassen bedraagt minimaal 50 m <b>(i)</b></p> <p>- het bepaalde in artikel 4.1 is van overeenkomstige toepassing</p>
	<p>Bijgebouwen bij woningen <b>(*a)</b></p>	50 m <sup>2</sup> <b>(c) (*b)</b>	2,80 m <b>(o)</b>	5 m	10 m <b>(e)</b>	<p><b>(*c)</b> bijgebouwen bij de (bedrijfs)woning mogen niet voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan worden opgericht <b>(e)</b></p>
	<p><del>overkappingen bij woningen <b>(*a)</b></del></p>	<del>25 m<sup>2</sup></del>	<del>2,80 m</del>	<del>5 m</del>	<del>10 m <b>(e)</b></del>	
	<p>andere bouwwerken (uitsluitend binnen het bouwperceel) <b>(*a)</b>:</p>					<p>de silo's dienen in of direct grenzend aan de bebouwingsconcentratie te worden opgericht voor zover</p>

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- mestlo's</li> <li>- sleuflo's</li> </ul> agrarisch bedrijf <ul style="list-style-type: none"> <li>- overige lo's</li> <li>- terrein- en erfafscheidingen</li> <li>- antenne-installatie</li> <li>- overige voor het agrarisch bedrijf noodzakelijke andere bouwwerken</li> </ul> <i>Herziening 1</i> <i>- paardenbakken</i>	2500 m <sup>2</sup>		6 m 2 m <b>(j)</b>  10 m 2 m  15 m  6 m   2m	erfafscheidingen zijn gelegen voor de voorgevel van de bedrijfswoningen of het verlengde daarvan bedraagt de hoogte maximaal 1 m <b>(p)</b>       <i>indien de paardenbak geen onderdeel vormt van de bedrijfsactiviteiten zoals bepaald in lid <u>1</u> geldt dat er maximaal één paardenbak per bedrijfswoning is toegestaan</i>
aanduiding "zonder bedrijfswoning"					geen bedrijfswoning toegestaan
aanduiding "bijzondere bomen" en "bijzondere bomenrij"					afstand tot het hart van de boom tenminste 10 m <b>(h)</b>

aanduiding "hoofdverbindingsweg", "onverharde weg" en "overige wegen"	bouwwerken t.b.v. verkeersdoeleinden	12 m <sup>2</sup> per bouwwerk				
aanduiding "molenbiotoop"	bouwwerken					<b>(*d)</b>
aanduiding "A-watergangen"	bouwwerken t.b.v. het beheer van de A-watergangen <b>(q)</b>					binnen een afstand van 10 m ter weerszijden van de op de kaart aangegeven "A-watergangen" en voor zover niet behorende tot een verbaal bouwperceel geldt dat het oprichten van bouwwerken niet is toegestaan anders dan ten behoeve van het beheer van de A-watergangen <b>(q)</b> zie tevens de algemene Keur van het Waterschap
aanduiding "fietspad"	andere bouwwerken			2,5 m		

#### 4 Vrijstellingsbevoegdheden bebouwingsmatrix

Vrijstellingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend met inachtneming van de in artikel 2.1. opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en de in lid 2 opgenomen specifieke beschrijving in hoofdlijnen en voor zover de aldaar in het gebied voorkomende natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 3 van dit artikel vrijstelling verlenen:

- a. voor het buiten het bouwperceel oprichten van bouwwerken met een grondoppervlakte van maximaal 50 m<sup>2</sup> per agrarisch bedrijf en een bebouwingshoogte van maximaal 2,7 m, mits zulks noodzakelijk is in verband met een doelmatige bedrijfsvoering en de bebouwing niet op het bouwperceel zelf kan worden opgericht;
- b. teneinde de maximaal toegelaten grondoppervlakte van bijgebouwen bij burgerwoningen buiten het bestemmingsvlak "Woondoeleinden" met maximaal 50 m<sup>2</sup> stalruimte uit te breiden indien direct aansluitend bij (het erf van) de woning minimaal 1 ha grond hoort. Tevens kunnen burgemeester en wethouders in dit geval de afstand van stalruimte tot aan de woning vergroten tot maximaal 30 m, indien dit uit milieuhygiënisch oogpunt noodzakelijk mocht zijn;
- c. voor het bouwen van bijgebouwen bij de (bedrijfs)woning tot een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>, mits dit geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving en de openheid van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- d. van het bepaalde dat bijgebouwen bij de (bedrijfs)woning niet voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan mogen worden opgericht, indien dit uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet onaanvaardbaar is;
- e. voor het vergroten van de onderlinge afstand tussen (agrarische) gebouwen van 10 m tot maximaal 30 m, mits:
  - 1. de openheid en de onbebouwde ruimten tussen bestaande vestigingen niet onevenredig worden aangetast;
  - 2. een kleinere afstand tussen de gebouwen bedrijfsorganisatorisch niet inpasbaar is.
- f. voor het vergroten van de breedte of diepte van het op de plankaart aangegeven bouwperceel, uitsluitend daar waar de bebouwingsgrenzen met een stippellijn zijn aangegeven, indien dit voor de agrarische bedrijfsvoering aantoonbaar noodzakelijk is, mits:
  - 1. de oppervlakte van het bouwperceel met niet meer dan 25 % wordt vergroot,
  - 2. de afstand van gebouwen en silo's, ter plaatse van de vergroting, tot de hierna aangegeven als zodanig bestemde/aangeduide gronden, niet minder bedraagt dan daarbij is aangegeven:
    - 5 m tot de aanduidingen "bijzondere boom" dan wel "bijzondere bomenrij" en "kwetsbare landschapselementen";
    - 10 m tot de bestemmingen "Natuurgebied" en "Water".
- g. teneinde de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens bij (agrarische) bedrijfsgebouwen te verkleinen tot een afstand van minimaal 3 m;
- h. voor het verkleinen van de afstand tot minimaal 5 m uit het hart van de boom, mits zulks geen wezenlijk negatieve gevolgen heeft voor de vitaliteit van de boom;
- i. ~~teneinde de afstand van 50 m van woningen tot kassen te verminderen, mits vaststaat dat geen chemische bestrijdingsmiddelen gebruikt worden dan wel voorzieningen zijn getroffen dat zich geen chemische bestrijdingsmiddelen buiten de kas kunnen verspreiden en indien tevens de noodzaak voor de agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;~~
- j. voor het bouwen van sleufsilo's tot een hoogte van maximaal 4 m;
- k. voor het oprichten van tunnelkassen, mits:
  - 1. de openheid van het gebied niet onevenredig wordt aangetast;
  - 2. de tunnelkassen aansluitend aan de bestaande bebouwing worden opgericht.

- l. ~~teneinde de agrarische bedrijfswoning te splitsen in maximaal 2 woningen, mits:~~
  1. ~~de woningen tezamen de maximaal toegestane inhoud van de bedrijfswoning niet overschrijden;~~
  2. ~~de cultuurhistorische/karakteristieke waarde niet onevenredig wordt aangetast;~~
  3. ~~het karakter van de bestaande woning als één woning niet wordt aangetast;~~
  4. ~~splitsing geen belemmering vormt voor de naastgelegen agrarische bedrijven;~~
  5. ~~de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning niet wordt overschreden, met dien verstande dat er in ieder geval minimaal 20 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per woning aanwezig moet zijn.~~
- m. teneinde een tweede agrarische bedrijfswoning toe te staan, mits:
  1. de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met blijvend toezicht van twee personen op het bedrijf;
  2. de omvang van het bedrijf zodanig is dat de continuïteit als tweemansbedrijf verzekerd is;
  3. de inhoud van de tweede bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 600 m<sup>3</sup>;
  4. de bedrijfswoning niet is gelegen in het gebied tussen de weg en de 50 dB(A) contour als bedoeld in artikel 4.1.
- n. voor het overschrijden van de maximale toegelaten hoogte met niet meer dan 3,50 m tot een maximum van 1/3 van het grondoppervlak van het gebouw ten behoeve van ondergeschikte bouwdelen, waaronder in ieder geval begrepen installatieruimten;
- o. voor een goothoogte van 3,5 m ten behoeve van een gedeeltelijk open kapschuur met een a-symmetrisch zadeldak voor (hobbymatig) agrarisch gebruik;
- p. voor het ten behoeve van de privacy oprichten van een tuin- of erfafscheiding tot een hoogte van 1,80 m voor de voorgevelrooilijn bij bedrijfswoningen, indien dit met het oog op sociale- en verkeersveiligheidsredenen en het in het plan beschreven stedenbouwkundig beeld aanvaardbaar is;
- q. voor het oprichten van bebouwing, anders dan ten behoeve van het beheer van de A-watergangen, binnen de afstand van 10 m ten opzichte van een A-watergang, indien en voor zover uit overleg met de beheerder van het water blijkt dat daartegen uit hoofde van dat beheer geen bezwaar bestaat;
- r. voor een maximale oppervlakte tot 750 m<sup>2</sup> indien de noodzaak voortvloeit uit specifieke wetgeving en de neventak qua omvang/nge's niet wezenlijk toeneemt. Deze vrijstellingsmogelijkheid geldt alleen voor bouwpercelen gelegen buiten de 250 m zone vanaf de bestemming "Bos met natuur- en landschapswaarden" en "Bos met meervoudige doelstelling" voor het toestaan van maximaal 500 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische nevenactiviteit binnen de 250 m zone vanaf de bestemming "Bos met natuur- en landschapswaarden" en "Bos met meervoudige doelstelling"
- s. voor het oprichten van kassen tot een maximale oppervlakte van 1000 m<sup>2</sup> per bouwperceel mits:
  1. een kas bedrijfseconomisch gezien nodig is voor de continuïteit en/of omschakeling (van veehouderij naar akker- of tuinbouw) van het bedrijf, waarbij er op het moment van het verzoek sprake moet zijn van een volwaardig agrarisch bedrijf (min. 55 nge);
  2. er geen sprake zal zijn van een overheersende uitstraling naar de omgeving toe. De oppervlakte van de kas bedraagt niet meer dan de oppervlakte van de overige agrarische bebouwing;

3. in een situatie van omschakeling, de vrijkomende stallen van slechte kwaliteit en/of niet optimale situering, zo veel mogelijk worden gesloopt.
4. een goede landschappelijke inpassing in relatie tot de directe omgeving, door middel van groenstroken, verzekerd is.

Met oog op het bereiken van een nieuwe, betere situatie op het bouwperceel zijn burgemeester & wethouders bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering van een kas.

## **5 Nadere eisen bebouwingmatrix**

Nadere eisen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden gesteld met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en de in lid 2 opgenomen specifieke beschrijving in hoofdlijnen.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan:

- a. de situering van nieuw op te richten bouwwerken, met het oog op de zichtbaarheid vanaf de aanliggende openbare weg van de op kaart aangegeven "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing";
- b. de situering en de maximale grondoppervlakte per bijgebouw, zulks uitsluitend teneinde de bijgebouwen in een compacte eenheid met de bijbehorende woning te situeren en teneinde tenminste 2/3 van het kavel te vrijwaren van bebouwing;
- c. de situering van de woning;
- d. de hoogte en situering van bouwwerken op gronden binnen een molenbiotop, met een breedte van 400 m rond een als zodanig bestemde molen, ter voorkoming van onevenredige aantasting van de windvang van de betreffende molen.
- e. ~~plaats en omvang van containervelden teneinde een landschappelijke zorgvuldige inpassing te verkrijgen.~~

## **6 Verkeersdoeleinden**

- a. Wegen mogen een maximale rijbaanbreedte hebben van 5 m. Voor bestaande wegen die een grotere breedte hebben, geldt de bestaande breedte als maximum. Naast de rijbaan is aan één zijde van de weg een in twee richtingen berijdbaar fietspad of aan beide zijden een in één richting berijdbaar fietspad toegestaan, mits:
  1. het fietspad binnen een afstand van maximaal 15 m uit de kant van de rijbaan is gesitueerd;
  2. de breedte van een in één richting berijdbaar fietspad niet meer dan 2 m en van een in twee richtingen berijdbaar fietspad niet meer dan 3,5 m bedraagt;
  3. de verkeersveiligheid niet wordt aangetast;
  4. de op de kaart aangegeven kwetsbare landschapselementen niet worden aangetast.

- b. Voor het aanbrengen van verhardingen is overeenkomstig het bepaalde in artikel (*Herziening 1*) 3.21 lid 4 in de aldaar genoemde gevallen een aanlegvergunning vereist.
- c. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de in lid 2 opgenomen specifieke beschrijving in hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van het bepaalde in dit lid:
  1. teneinde de maximale rijbaanbreedte met maximaal 2 m te verbreden, mits dit voor een goede verkeersafwikkeling noodzakelijk is en de op de kaart aangegeven kwetsbare landschapselementen niet onevenredig worden aangetast;
  2. teneinde fietspaden op een afstand tot maximaal 25 m uit de kant van de rijbaan aan te leggen indien zulks noodzakelijk is in verband met de ruimtelijke inrichting van de gronden.

## **7 Wijzigingsbevoegdheden ingevolge artikel 11 WRO**

Toepassing van de wijzigingsbevoegdheid als bedoel in dit lid mag alleen plaatsvinden met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en de in lid 2 opgenomen specifieke beschrijving in hoofdlijnen en voor zover de in het gebied voorkomende landschappelijke waarden niet onevenredig worden aangetast.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen ten behoeve van:

a hergebruik van (al dan niet voormalige) vrijkomende agrarische bebouwing en het bijbehorende erf voor niet-agrarische bedrijvigheid, waarbij de volgende regels gelden:

1. opslag van materialen buiten de gebouwen is niet toegestaan;
2. uitbreiding van bebouwing is niet toegestaan;
3. gehele nieuwbouw is slechts toegestaan indien een tenminste tweemaal zo grote grondoppervlakte aan gebouwen gesloopt wordt;
4. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
5. uitsluitend zijn toegestaan bedrijven die genoemd zijn in de in bijlage 2 opgenomen "Lijst", ~~dan wel bedrijven die daarmee naar hun aard en invloed vergelijkbaar zijn;~~
6. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de omliggende functies.

### ***Herziening 1***

***b1 de omzetting van een volledig agrarisch bouwperceel in de bestemming "Woondoeleinden", mits aan de volgende eisen wordt voldaan***

1. ***er dient aantoonbaar sprake te zijn van volledige beëindiging van het op het bouwperceel aanwezige agrarische bedrijf***
2. ***de belangen van de omliggende agrarische bedrijven mogen niet onevenredig worden aangetast, met dien verstande dat:***

- a. het gebruik niet mag leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkeling van omliggende agrarische bedrijven voortvloeiende uit de milieuwetgeving
- b. het gebruik niet mag leiden tot versnippering van agrarische gronden
3. de woonfunctie uitsluitend plaatsvindt in dan wel ter plaatse van het voormalige agrarische hoofdbedrijfsgebouw
4. agrarische bedrijfsgebouwen die niet worden gesloopt mogen uitsluitend gebruikt worden als bijgebouwen bij de woning
5. het bepaalde in artikel 4.1, dient in acht te worden genomen
6. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid is het bepaalde in artikel 3.8 van overeenkomstige toepassing, waarbij het bestaand aantal woningen op het bouwperceel niet mag toenemen

b2 het splitsen van de voormalige agrarische bedrijfswoning (met inbegrip van inpandige garages en bergingen) in maximaal 2 woningen, mits:

1. de woningen tezamen de maximaal toegestane inhoud van de bedrijfswoning (met inbegrip van inpandige garages en bergingen) niet overschrijden, tenzij dit gebouw kleiner is dan 600 m<sup>3</sup> in welk geval de maximale inhoud 600 m<sup>3</sup> mag bedragen
2. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid onder sub b1 van dit lid (wijziging in de bestemming "woondoeleinden)
3. de cultuurhistorische/ karakteristieke waarde niet onevenredig wordt aangetast
4. het karakter van de bestaande woning als één woning niet wordt aangetast
5. splitsing geen belemmering vormt voor de naastgelegen agrarische bedrijven
6. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de woning niet wordt overschreden, met dien verstande dat er in ieder geval minimaal 20 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen per woning aanwezig moet zijn

#### Einde herziening 1

d het omzetten van "cultuurhistorisch waardevolle bebouwing", geen woning zijnde, in de bestemming "Woondoeleinden" met behoud van de aanduiding "cultuurhistorische bebouwing", mits:

1. het karakter van het pand behouden blijft; hiertoe dient de gemeentelijke monumentencommissie te worden gehoord;
2. het gebruik niet leidt tot extra belemmeringen voor de omliggende functies.

e Het omschakelen van de op de kaart aangegeven "grondgebonden bedrijven" naar "niet-grondgebonden bedrijven", voorzover niet gelegen binnen een zone van 250 m gerekend vanaf gronden met de bestemming "Bos met natuur- en landschapswaarden" en "Bos met meervoudige doelstelling" (waaronder begrepen het ontwikkelen van een niet-grondgebonden nevenactiviteit waarvan de grondoppervlakte meer dan 750 m<sup>2</sup> bedraagt), mits aan de volgende regels wordt voldaan:



1. de omschakeling dient noodzakelijk te zijn voor de continuïteit van het agrarisch bedrijf; hiertoe dient een advies van een van overheidswege erkende deskundige instantie te worden overgelegd;
2. de aard en de omvang van de toe te voegen bebouwing ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische activiteiten dient zich te voegen naar de landschappelijke karakteristiek van het gebied, in ieder geval door compactheid van de bebouwing en aansluiting bij bestaande massa's (beplanting en bebouwing);
3. voor het overige dient te worden voldaan aan de eisen die aan een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf ingevolge dit plan worden gesteld; zie hiervoor de bebouwingsmatrix in lid 3.

## 8 Gebruiksbeplanning (specifiek)

In afwijking van dan wel aanvulling op het bepaalde in artikel 3.21 geldt het navolgende:

- a. grond direct grenzende en behorende bij (Herziening 1) (bedrijfs) woningen, maar gelegen buiten de bestemming "Woondoeleinden" (Herziening 1) danwel "Niet -agrarische bedrijven" mag, voor zover het betreft aan het landelijk gebied verwante activiteiten (zoals tuin, moestuin, paardenbak en weide voor vee), mede ten dienste van het wonen worden gebruikt; *Herziening 1*  
a1 het is niet toegestaan de gronden gelegen buiten het agrarische bouwperceel te gebruiken ten behoeve van paardenbakken;
- b. het is niet toegestaan de gronden te gebruiken voor verblijfsrecreatie behoudens ter plaatse van de aanduiding "kamperen met vrijstelling" (Herziening 1) "kb8" en voor kleinschalig kamperen indien dit plaatsvindt binnen een afstand van 50 m uit de agrarische bedrijfsbebouwing, mits het aantal kampeermiddelen niet meer bedraagt per locatie en per onderscheiden gebiedsdeel op het bijgevoegde kaartje "zoning kamperen bij de boer" is aangegeven. Waar dit op de plankaart is aangeduid zijn in afwijking van de zoning 8 kampeermiddelen toegestaan. Een en ander met dien verstande dat kamperen niet is toegestaan binnen het op de kaart aangegeven gebied "wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkelingsgebied";
- c. van agrarisch bedrijf als bedoeld in lid 1 sub a zijn, behoudens bestaande bedrijfsactiviteiten, uitgezonderd wormen-, maden- en viskwekerijen en fokkerijen en mesterijen van ganzen, eenden, kalkoenen, alsmede pelsdierhouderijen voor zover dit in de open lucht plaatsvindt.

## 9 Vrijstelling paardenbakken

### *Herziening 1*

*Vrijstellingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en de in lid 2 opgenomen specifieke beschrijving in hoofdlijnen en voorzover de aldaar in het gebied voorkomende natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 8 sub a1 van dit artikel vrijstelling verlenen:*

- a. voor het realiseren van paardenbakken behorende bij een agrarisch bedrijf maar gelegen buiten het agrarische bouwperceel;
- b. voor het realiseren van paardenbakken behorende bij een niet-agrarisch bedrijf maar gelegen buiten de bestemming "Niet-agrarische bedrijven";
- c. voor het realiseren van maximaal één paardenbak behorende bij een woning maar gelegen buiten de bestemming "Woondoeleinden";
- d. voor het realiseren van maximaal één paardenbak behorende bij een bedrijfswoning maar gelegen buiten het agrarische bouwperceel dan wel buiten de bestemming "Niet-agrarische bedrijven";

Met dien verstande dat:

- de gehele paardenbak binnen een afstand van 75 meter van het betreffende bouwperceel of bestemmingsvlak gesitueerd dient te worden;
- er geen onevenredige hinder tengevolge van de paardenbak mag optreden bij andere (bedrijfs)woningen, in ieder geval mag de afstand tussen enig punt van de paardenbak en een ander bouwperceel, woonbestemmingsvlak of niet-agrarische bedrijvenbestemmingsvlak niet minder dan 50 meter bedragen;
- de maximale hoogte 2 meter bedraagt;
- de realisatie binnen het betreffende agrarische bouwperceel dan wel binnen het betreffende bestemmingsvlak aantoonbaar niet haalbaar is.

Einde Herziening 1

## Artikel 3.8 Woondoeleinden

### 1 Bestemmingsomschrijving

De als zodanig op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, waaronder begrepen het begeleid wonen;
- b. cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding;
- c. A-watergangen (beken, sprengen en sloten), voor zover dit op de plankaart als zodanig staat aangegeven;
- d. een massagesalon, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding;
- e. molenbiotoop, uitsluitend binnen de aanduiding;
- f. behoud van aanwezige "bijzondere bomen" en "bijzondere bomenrij" ter plaatse van de respectievelijke aanduidingen;
- g. behoud van de archeologische waarden binnen het op de archeologische kaart aangegeven gebied;

#### *Herziening 1*

*g1 instandhouding van en onderzoek naar ten plaatse voorkomende, uit archeologisch en cultuurhistorisch oogpunt waardevolle grafheuvels, voor zover de gronden op de plankaart als "archeologisch monument (grafheuvel)" zijn aangeduid;*

- h. behoud en herstel van de cultuurhistorische waarden binnen de op de plankaart aangegeven begrenzing van het Beschermd Dorpsgezicht;

#### *Herziening 2*

- i. cursussen en trainingen ter plaatse van de aanduiding.

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

### 2 Bebouwing

- a. De inhoud van een hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan op de bijgevoegde kaart "differentiatie inhoud woningen" is aangegeven, tenzij het betreft hoofdgebouwen die een grotere inhoud hebben; dan is de bestaande inhoud toegestaan;
- b. Voor de onder a bedoelde hoofdgebouwen met een maximaal toegestane inhoud van 400 m<sup>3</sup> geldt tevens dat:
  1. de voorgevelbreedte niet meer dan 7 m mag bedragen;
  2. de bestaande nokrichting niet mag worden gewijzigd;
  3. de bestaande goot- en nokhoogte niet mogen worden vergroot, met dien verstande dat een hoogte van 3 respectievelijk 7 m in ieder geval is toegestaan;
  4. uitbreiding van het hoofdgebouw dient minimaal 3 m achter de voorgevelrooilijn plaats te vinden.
- c. De bebouwing dient verder te voldoen aan het bepaalde in de hierna opgenomen bebouwingsmatrix. Niet ingevuld betekent niet van toepassing en/of geen beperkingen.

De in de matrix voorkomende verwijfsletters verwijzen naar de in lid 3 opgenomen vrijstellingen en -voor zover met \* vóór de verwijfsletter aangegeven- naar de in lid 4 opgenomen nadere eisen, alsmede naar de in lid 5 opgenomen wijzigingen.

bestemming / functie	bebouwing	Max. grondoppervlakte / inhoud	max. goothoogte	max. hoogte	max. afstand tussen gebouwen	bijzondere bepalingen
<b>Woondoeleinden</b>	hoofdgebouwen (met inbegrip van inpandige garages en bergingen)	400 m <sup>3</sup> , resp. 600 m <sup>3</sup> als onderscheiden op de kaart "differentiatie inhoud woningen"	4 m		10 m	<p>- bouwwerken zijn uitsluitend binnen het op de kaart aangegeven bestemmingsvlak toegestaan</p> <p>- per op de kaart aangeduid bestemmingsvlak "woondoeleinden" is 1 hoofdgebouw toegestaan, tenzij anders op de kaart is aangegeven</p> <p>- per hoofdgebouw is 1 woning toegestaan <b>(g)</b> <i>Herziening 1</i> tenzij anders op de kaart is aangegeven.</p> <p>Iedere woning moet kunnen beschikken over minimaal 20 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen</p>

						<p>- de inhoud van een dependance telt mee bij de inhoud van de woning. De dependance mag niet worden uitgebreid, met inbegrip van dakkapellen, erkers en balkons</p> <p>- bij de bouw van woningen dient een afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in acht te worden genomen van minimaal 2,5 m, het bepaalde in artikel <u>4.1</u> is van overeenkomstige toepassing</p>
Aanduiding "aangepaste inhoudsmaat"		400 m <sup>3</sup>	4 m		10 m	<p><i>Herziening 1 ter plaatse van het aan de Wieselseweg 11 gelegen bestemmingsvlak welke is voorzien van de aanduiding "aiw" bedraagt de maximale inhoud</i></p>

						300 m <sup>3</sup>
	bijgebouwen, met inbegrip van overige op het perceel aanwezige (voormalige agrarische) gebouwen	50 m <sup>2</sup> per woning <b>(a),(b)(*a)</b>	2,80 m <b>(c)</b>	5 m	10 m <b>(d)</b>	- Herziening 1 daar waar volgens de kaart per hoofdgebouw meer dan één woning is toegestaan bedraagt het maximale grondoppervlakte aan bijgebouwen 50 m <sup>2</sup> per hoofdgebouw
	overkappingen	25 m <sup>2</sup>	2,80 m		<del>10 m<b>(d)</b></del>	- bijgebouwen dienen minimaal 3 m achter de gevel van de woning of het verlengde daarvan te worden opgericht <b>(e)</b> - een dependance heeft geen zelfstandig recht op bijgebouwen - afstand nieuw op te richten of te vervangen bijgebouwen tot achter- of zijgevel van de woning bedraagt maximaal 10 m
	andere	per woning 75 m <sup>2</sup>				

	bouwwerken: - terrein- en erfafscheidingen  - antenne-installatie  - zwembaden - paardenbakken  - overige andere bouwwerken				2 m  15 m  0,5 m 2 m  2 m	- voor zover erfafscheidingen zijn gelegen voor de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan, bedraagt de hoogte maximaal 1 m <b>(f)</b>  - per woning mag 1 paardenbak worden aangelegd minimaal 5 m achter voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde hiervan
aanduiding "molen-biotoop"	bouwwerken					<b>(*b)</b>
aanduiding "bijzondere bomen"						afstand tot het hart van de boom tenminste 10 m <b>(h)</b>
aanduiding "schaapskooi"		bestaand	bestaand	bestaand	bestaand	
aanduiding	bouwwerken					binnen een

"A-water- gangen"	t.b.v. het beheer van de A- watergangen <b>(i)</b>					afstand van 10 m ter weerszijden van de op de kaart aangegeven "A- watergangen" geldt dat het oprichten van bouwwerken niet is toegestaan anders dan ten behoefte van het beheer van de A- watergangen <b>(i)</b> zie tevens de algemene Keur van het Waterschap
----------------------	---	--	--	--	--	---

### 3 Vrijstellingen bebouwingsmatrix

Vrijstellingen als bedoeld in dit lid kunnen alleen worden verleend met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en de in lid 2 opgenomen specifieke beschrijving in hoofdlijnen en voor zover de aldaar in het gebied voorkomende natuurwetenschappelijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden aangetast.

Burgemeester en wethouders kunnen van het bepaalde in lid 2 van dit artikel vrijstelling verlenen:

- a. voor het bouwen van bijgebouwen bij de woning tot een oppervlakte van 75 m<sup>2</sup>, mits dit geen afbreuk doet aan de stedenbouwkundige kwaliteit van de omgeving en de openheid van de omgeving niet onevenredig wordt aangetast;
- b. teneinde de grondoppervlakte van bijgebouwen bij de woning met maximaal 50 m<sup>2</sup> stalruimte uit te breiden indien direct aansluitend bij (het erf van) de woning minimaal 1 ha grond hoort;
- c. voor een goothoogte van 3,5 m ten behoeve van een gedeeltelijk open kapschuur met een a-symmetrisch zadeldak voor (hobbymatig) agrarisch gebruik;
- d. voor het vergroten van de afstand van een bijgebouw c.q. stalruimte of overkapping tot aan de woning tot maximaal 30 m, indien dit uit milieuhygiënisch oogpunt noodzakelijk mocht zijn dan wel indien de feitelijk bestaande situatie hiertoe redelijkerwijs aanleiding geeft;



- e. van het bepaalde dat bijgebouwen bij de woning minimaal 3 m achter de voorgevel van de woning of het verlengde daarvan moeten worden gebouwd, indien dit uit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt niet onaanvaardbaar is;
- f. voor het ten behoeve van de privacy oprichten van een tuin- of erfafscheiding tot een hoogte van 1,80 m voor de voorgevelrooilijn bij woningen, indien dit met het oog op sociale- en verkeersveiligheidsredenen en het in het plan beschreven stedenbouwkundig beeld aanvaardbaar is.
- g. ~~teneinde het hoofdgebouw te splitsen in maximaal 2 woningen, mits:
 
  - 1. de woningen tezamen de maximaal toegestane inhoud van de woning niet overschrijden;
  - 2. de cultuurhistorische/karakteristieke waarde niet onevenredig wordt aangetast;
  - 3. het karakter van de bestaande woning als één woning niet wordt aangetast;
  - 4. de splitsing geen belemmering vormt voor de naastgelegen agrarische bedrijven;
  - 5. de maximale oppervlakte aan bijgebouwen en overkappingen bij de woning niet wordt overschreden, met dien verstande dat er in ieder geval minimaal 20 m aan bijgebouwen per woning aanwezig moet zijn.~~
- h. voor het verkleinen van de afstand tot minimaal 5 m uit het hart van de boom, mits zulks geen wezenlijk negatieve gevolgen heeft voor de vitaliteit van de boom;
- i. voor het oprichten van bebouwing, anders dan ten behoeve van het beheer van de A-watergangen, indien en voor zover uit overleg met de beheerder van het water blijkt dat daartegen uit hoofde van dat beheer geen bezwaar bestaat.

#### **4 Nadere eis bebouwingsmatrix**

Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en de in lid 2 opgenomen specifieke beschrijving in hoofdlijnen, nadere eisen stellen aan:

\*a de situering en de maximale grondoppervlakte per bijgebouw, zulks uitsluitend teneinde de bijgebouwen in een compacte eenheid met de bijbehorende woning te situeren en teneinde tenminste 2/3 van het kavel te vrijwaren van bebouwing.

\*b de hoogte en situering van bouwwerken op gronden binnen een molenbiotop, met een breedte van 400 m rond een als zodanig bestemde molen, ter voorkoming van onevenredige aantasting van de windvang van de betreffende molen.

#### **5 Gebruiksbeplating (specifiek)**

- a. In afwijking van dan wel aanvulling op het bepaalde in artikel 3.21, zijn de aanleg en het gebruik van de gronden als tennisbaan met bijbehorende andere bouwwerken niet toegestaan.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen, met inachtneming van de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen, vrijstelling verlenen van het bepaalde onder a van dit lid, mits:

1. de tennisbaan wordt aangelegd achter het hoofdgebouw;
2. de tennisbaan niet bedrijfsmatig wordt geëxploiteerd;
3. de hoogte van andere bouwwerken ten behoeve van de tennisbaan, zoals ballenvangers, niet meer dan 5 m bedraagt;
4. de tennisbaan geen onevenredige afbreuk doet aan cultuurhistorische, landschappelijke- en natuurwetenschappelijke waarden in het gebied.

## Artikel 5.2 Overgangsbepaling bouwwerken

1. Bouwwerken of delen van bouwwerken welke op het tijdstip van ter visie legging van het ontwerp van dit plan aanwezig of in uitvoering zijn, dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde bouwvergunning kunnen worden gebouwd, of welke nadien legaal zijn of kunnen worden gebouwd en welke afwijken van het plan mogen, mits de bestaande afwijkingen naar de aard en omvang niet worden vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. geheel worden vernieuwd, indien zij door een calamiteit mochten zijn teniet gedaan, mits de aanvraag om een bouwvergunning wordt ingediend binnen twee jaar na de dag waarop de calamiteit eindigde, behoudens onteigening overeenkomstig de wet. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering in verband met de landschappelijke en cultuurhistorische waarden en de verkeersveiligheid.
2. Indien de sub a bedoelde bouwwerken bijgebouwen als bedoeld in artikel 1.1 sub 10 betreffen, kunnen burgemeester en wethouders vrijstelling verlenen van het bepaalde in sub a ten behoeve van het geheel vernieuwen van een gedeelte van die bijgebouwen. De vrijstelling wordt alleen verleend wanneer gelijktijdig voor elke m<sup>2</sup> waarvoor vrijstelling wordt verleend 2 m<sup>2</sup> aan bestaande bijgebouwen wordt afgebroken, met het doel om te komen tot een sanering van de aanwezige bebouwing.
3. Burgemeester en wethouders kunnen vrijstelling verlenen van het bepaalde sub a dat de bestaande afwijkingen naar de omvang niet mogen worden vergroot, en toestaan dat een vergroting plaatsvindt van de inhoud en grondoppervlakte van de ingevolge lid 1 toegelaten bouwwerken met niet meer dan 15 %.
4. De in lid 2 en lid 3 vermelde vrijstellingen worden uitsluitend verleend indien de in artikel 2.1 opgenomen algemene beschrijving in hoofdlijnen en de in lid 2 bij de desbetreffende bestemming opgenomen specifieke beschrijving in hoofdlijnen in acht worden genomen en indien tevens ruimtelijke, functionele en milieukundige belangen niet onevenredig worden aangetast.
5. Op het verlenen van vrijstelling als bedoeld in sub 2 en sub 3 is de in artikel 4.6 lid 1 opgenomen procedure van toepassing.