

Notitie

Inpassing agrarische bouwvlakken buitengebied Staphorst

1. Aanleiding

De gemeente Staphorst is bezig met de herziening van bestemmingsplan Buitengebied. Een belangrijk onderdeel hiervan is welke ontwikkelingsruimte wordt geboden aan agrarische bedrijven voor de komende planperiode van 10 jaar, rekeninghoudend met de kaders: het decor van landschap en natuur. Onderdeel van de systematiek die gemeente Staphorst voorstaat, is het toekennen van een bouwvlak van 1,5 hectare aan volwaardige agrarische bedrijven. Volwaardige agrarische bedrijven zijn daarbij gedefinieerd als de bedrijven met een economische omvang groter dan 70 Nederlandse grootte-eenheid (nge).

De provincie Overijssel heeft aangegeven dat deze systematiek onvoldoende inzicht geeft in de vraag of het toestaan van 1,5 hectare bij recht past binnen de ontwikkelingsperspectieven uit de omgevingsvisie en de gebieden die zijn aangewezen in de provinciale catalogus gebiedskenmerken. De provincie Overijssel verzoekt hiervoor een nadere onderbouwing op te stellen, waarbij ook kan worden voorzien in voldoende differentiatie op dit punt richting het ontwerpbestemmingsplan. Middels deze notitie is hier een nadere invulling aangegeven.

In de notitie gaan we eerst in op de motivering van de keuze voor bouwvlakken van 1,5 hectare voor volwaardige bedrijven in het buitengebied van de gemeente Staphorst. Het volgende hoofdstuk gaat nader in op de verhouding tussen Catalogus Gebiedskenmerken van de Provincie en het gemeentelijk landschapsplan. Het gemeentelijk landschapsplan kent een verfijndere uitwerking dan de gebiedscatalogus. Het landschapsplan vormt de basis voor de gebiedsbestemmingen zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

In de dan volgende hoofdstukken wordt ingegaan op de typen landschappen en de mogelijke inpassing van bouwblokken. Daarna wordt ingezoomd op een drietal aanvullende regelingen om de landschappelijke kwaliteiten te beschermen en middels een stimuleringsregeling te versterken.

2. Generieke motivering 1,5 hectare

Voordat verder wordt ingezoomd op de agrarische bedrijven en verschillende gebiedstypen en landschappelijke waarden in de gemeente Staphorst, wordt op deze plaats gemotiveerd waarom het toestaan van 1,5 hectare voor volwaardige agrarische bedrijven in algemene zin passende ontwikkelingsruimte biedt, waarbij de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten niet onevenredig worden geschaad. Aan het toestaan van 1,5 hectare liggen dan ook diverse motieven

ten grondslag, waarbij tevens het landschap een rol speelt. Deze worden in deze paragraaf puntsgewijs benoemd:

Het gaat bij deze systematiek in alle gevallen om bestaande volwaardige agrarische bedrijven. Dit betekent dat deze bedrijven al op een bepaalde plek zitten en doorgaans sinds jaar en dag zelf al mede bepalend zijn geweest voor het agrarische cultuurlandschap dat voor Staphorst juist kenmerkend is, daarmee zelfs mede onderdeel zijn van deze gebiedskenmerken. Er is immers sprake van (grotendeels) grondgebonden en gebiedseigen bedrijvigheid. Met de kennis van nu kan dan ook niet zo maar worden geoordeeld dat een bedrijf niet op de goede plek zit met als consequentie dat een bedrijf moet worden gesaneerd of verplaatst. Dit zou het bestemmingsplan in maatschappelijke zin niet uitvoerbaar maken. Het buitengebied van Staphorst is in vergelijking met andere gemeenten in Overijssel nadrukkelijker te duiden als een “agrarisch werklandschap”. Bewust mag (en wordt) erop gestuurd (worden) dat de moderne landbouw ook aantrekkelijk kan zijn en zichtbaar mag zijn in het landschap. Het is immers een prominent onderdeel van het Nederlandse cultuurlandschap. Uiteraard geldt hiervoor het principe dat het wel in gepaste vorm moet. Grote intensieve bouwvormen zoals gestapelde stalbouw is in het nieuwe plan buitengebied niet toegestaan. “Megastallen” worden in het buitengebied van Staphorst ook niet passend geacht. De bestaande intensieve bedrijven hebben dan ook, enkele uitzonderingen daargelaten, niet het karakter van enorme megastallen. Ook nieuwvestiging van intensieve bedrijvigheid is niet toegestaan. In het bestemmingsplan Buitengebied 1994 is het onderscheid tussen grondgebonden en intensieve bedrijven niet opgenomen.

Er is sprake van enkele autonome ontwikkelingen. De praktijk wijst uit dat een steeds groter deel van de volwaardige (> 70 nge.) agrarische bedrijven een grotere oppervlakte nodig heeft voor bebouwing c.q. bedrijfsuitoefening. Zoals de raad o.a. in de nota van uitgangspunten heeft bepaald zijn de volgende ontwikkelingen daar de oorzaak voor:

- de toenemende ruimtebehoefte van bedrijven als gevolg van onder andere de schaalvergroting. Het bestemmingsplan moet voor zeker 10 jaar in ontwikkelingsruimte voorzien;
- vanuit de optiek van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik wordt bestaande opslag, welke in het bestemmingsplan Buitengebied 1994 nog buiten het bouwvlak kon worden opgericht, zoveel mogelijk binnen het bouwvlak gebracht en moet nieuwe opslag bij recht binnen het bouwvlak worden opgericht. Deze concentratie van bebouwing en opslag is ook wenselijk vanuit milieuoptiek (voeder en mestopslag). De ruimte voor opslag is bij een bedrijf van 1,5 hectare al gauw 0,3 hectare of meer. Deze ruimte gaat in het nieuwe bestemmingsplan, in tegenstelling tot bestemmingsplan Buitengebied 1994, ten koste van de effectieve “bouwruimte” voor stallen;
- de ruimte die agrariërs nodig hebben voor het oprichten van een agrarische neventak (bijvoorbeeld een minicamping), waarmee een (soms noodzakelijk) aanvullend inkomen kan worden verworven en die past binnen het streven naar plattelandsvernieuwing en behoud van de agrarische cultuurdragers;

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

- de noodzaak om aan de steeds groter wordende landbouwvoertuigen de nodige manoeuvreer- en opslagruimte te bieden;
- de eisen die gesteld worden in verband met dierenwelzijn, waaronder 'het bieden van meer 'leefoppervlakte' in de stal noodzaakt tot grotere stalsystemen;
- In de systematiek van het bestemmingsplan worden de agrarische bouwkvavels tot aan de weg gelegd. Ook de ontsluiting, erf en tuin voor de bedrijfswoning vallen derhalve binnen het bouwvlak. Deze gronden zijn niet effectief aan te wenden voor de agrarische bedrijvigheid.

Een goede ruimtelijke ordening brengt met zich mee dat bij het positief bestemmen van bedrijvigheid alle belangen van het bedrijf in de ruimtelijke afweging worden vertrokken. In de belangenafweging kan dan ook niet worden voorbijgegaan aan de vraag of uitbreidingsruimte dient te bestaan ten behoeve van een bestendige bedrijfsvoering.

Opgemerkt wordt dat ook in bestemmingsplan Buitengebied agrarisch bouwvlakken groter dan 1 hectare geen uitzondering zijn. Diverse agrarische bouwvlakken zijn reeds groter dan 1 hectare. Sinds 1994 zijn er tal van procedures geweest waarbij via binnenplanse vrijstelling (afwijking) overschrijding van bouwvlakken zijn toegestaan. Ook zijn er meerdere wijzigingsplannen gevoerd waarbij bestaande bedrijven hun bouwblok vergroot zagen van 1 ha naar 1,5 ha. Ook bedrijven die zijn verplaatst vanuit De Streek dan wel volledige nieuwvestiging hebben vaak deze maat van 1,5 ha meegekregen. De maat van 1,5 ha is daarmee geen vreemde en is op veel bestaande bedrijven reeds toegepast.

De maat van 1,5 ha geldt niet voor alle agrarische bedrijven in het buitengebied. Alleen de bedrijven die groter zijn dan 70 nge. In de praktijk komt dit neer op 67 van de circa 297 bedrijven welke hiervoor in aanmerking komen.

Als alle bouwvlakruimte uit het geldende plan Buitengebied (exclusief opslag buiten het bouwvlak) wordt vergeleken met het nieuwe plan is er sprake van een lichte afname van agrarische bouwvlakruimte. Daarnaast kent het nieuwe bestemmingsplan een strengere systematiek. Erf, ontsluiting, bijgebouwen, kuilvoeropslag, etc. moeten allemaal binnen het bouwvlak worden gesitueerd. In het geldende bestemmingsplan is deze systematiek veel ruimer.

Bij de toekenning van bouwvlakken is rekening gehouden met de aanwezige landschappelijke kwaliteiten. Zo wordt bijvoorbeeld in open slagenlandschap aangesloten bij het kenmerkende slagenpatroon en de structuur met langgerekttere bouwkvavels. In het houtsingellandschap (elzensingels) begrenzen o.a. de aanwezige singels de ontwikkelingsmogelijkheden. Structuurbepalende elementen hebben per gebiedstype daarmee randvoorwaarden gesteld bij de bouwkvaveltoekenning.

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

Uit bovenstaande punten mag blijken dat de maat van 1,5 hectare voor alleen volwaardige bedrijven niet zomaar tot stand is gekomen en op zichzelf beschouwd terdege rekening houdt met het landschap. In de praktijk zal de geboden uitbreiding voor een gemiddeld bedrijf betekenen dat er bij recht 1 nieuwe ligboxenstal zal zijn toegestaan. Dit is een als 'normaal' te duiden geboden ontwikkelingsruimte, zeker gelet op de planperiode van 10 jaar en het feit dat het bestemmingsplan sinds 1994 niet is geactualiseerd. Indien de realisering van deze stal bij recht niet kan, impliceert dit dat eigenlijk het bedrijf als geheel niet kan. Zoals gezegd stellen wij dit laatste niet ter discussie, maar is het voor ons een gegeven.

Met bovenstaande punten in acht genomen zijn wij van mening dat er in brede zin een alleszins respectabele regeling geldt. Met dit vertrekpunt is een nadere verkenning gemaakt van de agrarische bedrijven en gebiedstypen in de gemeente, waarbij is gekeken of en hoe 1,5 hectare bij recht mogelijk kan worden gemaakt en hoe dit zich verhoudt tot de 7 gebiedstypen uit het gemeentelijk landschapsplan. De verkenning heeft geleid tot een nadere juridische regeling welke toeziet op de landschappelijke inpassing van het bouwvlak in het landschap. Deze juridische regeling heeft een plek gekregen in de verschillende gebiedsbestemmingen. Daarnaast wordt in lijn met deze verkenning een 'extra' stimuleringsregeling voorgesteld om bestaande agrarische bedrijfslocaties te verbeteren. Ook deze stimuleringsregeling heeft een plek gekregen in de juridische regeling van het bestemmingsplan.

3. Catalogus Gebiedskenmerken en landschapsplan gemeente Staphorst

Naast een meer algemene motivering over de grootte van de bouwvlakken van 1,5 ha¹, is ook de wijze waarop deze bouwvlakken in de verschillende landschappen worden ingepast van belang. De Catalogus Gebiedskenmerken van de provincie Overijssel biedt hiervoor de kapstok, maar in het gemeentelijk landschapsplan zijn deze kenmerken nader uitgewerkt. Het landschapsplan vormt dan ook de basis voor de gebiedsbestemmingen.

1

Via een wijzigingsbevoegdheid is er binnen de agrarische bestemmingen de mogelijkheid om het bouwvlak te vergroten tot 2 hectare. Aan deze wijziging is de voorwaarde verbonden dat deze vergroting op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast. Hiertoe dient een inrichtingsplan te worden opgesteld waaruit duidelijk onderscheid blijkt tussen het voor- en het achtererf, hetgeen tot uitdrukking komt in de situering van bebouwing en opslag. Daarnaast moet het inrichtingsplan blijf geven van een goede overgang van erf naar omgeving, waarbij landschappelijke kenmerken en verkavelingsstructuur het uitgangspunt zijn. Voor zover sprake is van grootschalige uitbreidingen, zoals het vergroten van het bouwvlak boven de 1,5 hectare, is de provinciale Kwaliteitsimpuls Groene Omgeving van toepassing.

Het landschapsplan is op 28 mei 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. Het landschapsplan vormt voor gemeente Staphorst het primaire afwegingskader (visie) om ruimtelijke initiatieven te beoordelen en de diverse functies in het buitengebied af te stemmen, juist op het gebied van natuur en landschap. Het landschapsplan kan dan ook gezien worden als gemeentespecifieke doorvertaling c.q. nadere invulling van het provinciale beleid op het gebied van het benoemen en sturen op de aanwezige landschappelijke kwaliteit van de te onderscheiden deelgebieden. In het kort gezegd heeft het hanteren van het landschapsplan voor het bestemmingsplan een aantal voordelen:

- de Catalogus Gebiedskenmerken is in het landschapsplan grotendeels vertaald en van een nadere (gemeentespecifieke) invulling voorzien;
- de begrenzingen van de te onderscheiden gebieden en de voorkomende landschappelijke/natuurlijke kenmerken heeft op een gedetailleerder niveau plaatsgevonden (de Catalogus Gebiedskenmerken is vanzelfsprekend globaler/grofmaziger);
- het landschapsplan is specifiek toegespitst op de huidige vraagstelling, namelijk de impact van 1,5 hectare op de aanwezige landschappelijke en natuurlijke waarden en vormt daarmee een goed toetsingskader (Catalogus Gebiedskenmerken heeft bredere doelstelling, zoals beleid ten aanzien van waterbeheer e.d.).

Om het vorenstaande te illustreren wordt, zonder hiermee de provinciale Catalogus Gebiedskenmerken te kort te doen, een aantal voorbeelden gegeven van de voordelen van het gemeentelijk landschapsplan. Vervolgens wordt ingegaan op hoe de provinciale ontwikkelingsperspectieven zich verhouden tot het gemeentelijke landschapsplan.

Voorbeelden

Voor onderhavige casus zijn vanuit de catalogus gebiedskenmerken met name de 'natuurlijke laag' en de 'laag van het agrarisch cultuurlandschap' relevant (zie bijlage 1). Op basis van de 'natuurlijke laag' is in de gemeente sprake van 'Dekzandvlakten en ruggen' (oostkant van het bebouwingslint), 'Laagveengebieden' (westkant van het lint) en 'Beekdalen en natuur laagtes'.

Als sturingsnorm in dekzandvlakten en ruggen geldt bijvoorbeeld dat deze gebieden een beschermende bestemmingsregeling moeten krijgen (norm), gericht op behoud van het huidige reliëf. Op basis van het landschapsplan blijkt dat dit reliëf zich met name manifesteert in het 'Heide en boslandschap' en dat in het 'Houtsingellandschap' en het 'Jonge ontginningslandschap', welke beiden in het aangeduide gebied liggen, het reliëf nagenoeg vlak is. Deze verschillen zijn in de bestemmingsplansystematiek overgenomen (Natuur en Agrarisch met waarden bestemming voor de kwetsbare gebieden, waarbij tevens een aanlegvergunningstelsel geldt met het oog op behoud van het reliëf). Hiermee wordt recht gedaan aan de Catalogus Gebiedskenmerken, middels de doorvertaling in het landschapsplan.

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

De manier waarop het landschapsplan een nadere uitwerking kan zijn van de Catalogus Gebiedskenmerken manifesteert zich onder andere in het nader onderscheiden van deelgebieden. Dat komt onder andere naar voren bij 'de laagveenontginningen' binnen de laag van het 'agrarisch cultuurlandschap'. De catalogus beschouwt dit als een landschapstype, maar op gemeentelijk niveau zijn er wezenlijke verschillen in de verschijningsvorm van de laagveenontginningen. Daarom onderscheiden we in het landschapsplan onder andere het 'open slagenlandschap', wat gekenmerkt wordt door weidsheid en het houtsingellandschap van de Streek, met zijn vele elzensingels. Het 'Houtsingellandschap' is een wezenlijk onderdeel van de Staphorster geschiedenis en de kwaliteiten van dit gebied zijn in samenhang met de ontwikkeling van het stedelijke lint richtinggevend voor toekomstige ontwikkelingen. Op het schaalniveau van de Catalogus Gebiedskenmerken is aan dit gebied echter geen (nadere) bijzondere status toegekend.

Ontwikkelingsperspectieven

Als gekeken wordt naar de provinciale kaart Beleidsperspectieven (ontwikkelingsvisie) is op te merken dat een groot deel van Staphorst is aangewezen als 'Vitaal platteland - accent agrarische productie' (zie bijlage 1).

In hoofdlijnen komen de ontwikkelingsperspectieven met de volgende landschapstypen uit het landschapsplan overeen:

Ontwikkelingsperspectief	Bijbehorende landschapstypen landschapsplan
Schoonheid van de moderne landbouw*	Open slagenlandschap
	Jonge ontginningenlandschap
Mixlandschap met landbouw, natuur, wonen en water als goede burens	Houtsingellandschap De Streek**, Beekdallandschap Reest
Aaneengesloten structuur van natuurgebieden	Oeverlanden Meppelerdiep***
	Bos- en heidelandschap
	Slagenlandschap Olde Maten

* Gebieden voor landbouw die bijdragen aan de kwaliteit van grote open cultuurlandschappen. In deze open krijgen modernisering en schaalvergroting van de landbouw royaal de ruimte;

** Elzensingels.

*** Dit gebied is voor een aanzienlijk deel ook in gebruik ten behoeve van de landbouw. Op basis van de feitelijke situatie kwalificeert dit gebied zich ook als mixlandschap.

Op basis van de vertalingstabel kan worden gesteld dat met name in het 'Open Slagenlandschap' en het 'Jonge Ontginningenlandschap' beleidsmatig ruimte is voor grootschaligere landbouwontwikkelingen. In het mixlandschap spelen andere ruimtelijke factoren een grotere rol.

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

4. Landschappen, bestemmingen en inpassingsvoorwaarden in het Bestemmingsplan Buitengebied

De Catalogus Gebiedskenmerken is doorvertaald in het gemeentelijk landschapsplan. Het voorgaande hoofdstuk heeft laten zien dat de gemeente daarbij rekening heeft gehouden met de provinciale belangen, vastgelegd in de ontwikkelingsvisie en in de catalogus gebiedskenmerken.

In het bestemmingsplan zijn vervolgens de landschapstypen doorvertaald in bijbehorende agrarische bestemmingen.

De volgende tabel laat deze vertaling zien. Bij de keuze van de bestemmingen is enerzijds ingespeeld op de aanwezige landschapskarakteristieken, waarvoor het landschapsplan de basis heeft gelegd, en anderzijds op de ontwikkelingsperspectieven zoals de provincie die heeft aangegeven.

Bestemmingen bestemmingsplan	Gebieden uit landschapsplan
Agrarisch	Jonge ontginningenlandschap
Agrarisch met waarden - landschap	Open slagenlandschap
Agrarisch met waarden - elzensingellandschap	Houtsingellandschap De Streek
Agrarisch met waarden - kleinschalig	Klein deel bos- en heidelandschap Deel jonge ontginningenlandschap (Puntlanden, Hulstlanden)
Agrarisch met waarden - landschap en natuur	Oeverlanden Meppelerdiep Beekdallandschap Reest
Natuur en Bos	Slagenlandschap De Olde Maten Bos- en heidelandschap

Als gezegd houdt de gemeente vast aan bouwvlakken van 1,5ha in alle landschappen. De gemeente wil daarin gelijkheid voor alle volwaardige agrarische bedrijven. Maar daarnaast wil de gemeente ook rekening houden met de landschappelijke verschillen. Hoewel de wijze waarop de bouwvlakken zijn bepaald al op de landschappelijke verschillen inspeelt, onder andere door rekening te houden met de verkavelingsrichting, ziet de gemeente dat de inpassing van nieuwe agrarische bedrijfsbebouwing op bestaande percelen in sommige landschappen door hun maat, schaal en opzet meer aandacht vraagt.

In het navolgende wordt per agrarische bestemming ingegaan op de aanwezige landschapskwaliteit en wat dat betekent voor de inpassing van de bouwvlakken en nieuwe bedrijfsbebouwing. Een deel van de landschapstypen valt binnen de bestemming 'Natuur'. Omdat de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden hier beperkt zijn, wordt daar in deze notitie verder niet op ingegaan.

Eerst wordt ingegaan op de landschappelijke inpassing. Daarna wordt in het algemeen ingegaan op de situering van de bebouwing op de erven (erf opzet).

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

Agrarisch met waarden - landschap en natuur

De oeverlanden van het Meppelerdiep en het Reestdal vallen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden- landschap en natuur'. In deze gebieden ligt het accent op het behoud van de landschappelijke waarden in combinatie met natuur. De landbouw heeft een belangrijke rol als beheerder van het landschap en van het gebied.

Het Reestdal is een authentiek beekdallandschap met de meanderende Reest als beelddrager. Het dal wordt gekenmerkt door soms hoger liggende erven (hoeven). Voor een geoefend oog zijn sporadisch kleine verhoogde weidegronden zichtbaar (soort eenmansessen). De fijnmazigheid van het Reestdal met verspreid liggende erven, bomen, bosjes en microreliëf is kenmerkend.

De oeverlanden van het Meppelerdiep kenmerken zich door kreekkruggen, dijken, een rivierduin, oude natuurlijke kreek en een huisterp. Hamingen is een klein dorp met enkele erven. Verder komt er verspreid in het gebied een enkele boerderij voor. De verkaveling is meest opstrekkend. Een deel van het gebied is natuur.

De gebieden vormen een mix van landschappelijke en natuurlijke waarden. Door de kleinschalige, onregelmatige verkaveling en de meer onregelmatige opzet van erven, vraagt de inpassing van 1,5 ha bouwvlak nadere aandacht. Maar ook juist vanwege de omvang van 1,5 ha is er ruimte om de bebouwing op juiste manier landschappelijk in te passen. Binnen deze bestemming is dan ook bij recht vastgelegd dat in ieder geval voor bebouwing met een oppervlakte van 1000 m² of meer (formaat nieuwe veestal) een nadere landschappelijk inpassing plaats moet vinden.

Passend in het Reestdal en in de oeverlanden zijn erven met een boomsingel langs een zijde van het perceel en daarnaast enkele groepen bomen, solitaires of een boomgaard. Aan de landschappelijke inpassing is daarom in ieder geval de voorwaarde gekoppeld, dat de inpassing bestaat uit een houtsingel over de gehele lengte van een zijde van het perceel, niet zijnde de voorzijde, met een breedte van in ieder geval 5m. De lengte van de houtsingel bedraagt in ieder geval 20m.

De lengte en de plaats van de houtsingel kan en mag variëren. De singel moet wel bestaan uit streekeigen soorten, zoals eik, beuk, linde en een ondergroei van meidoorn, vlier en sleedoorn. Het beeldenboek 'Landschappen en erven' van de gemeente Staphorst geeft handreikingen voor de juiste sortimentskeuze.

Agrarisch met waarden - elzensingellandschap

Het houtsingellandschap van de Streek heeft een eigen agrarische bestemming: agrarisch met waarde - elzensingellandschap. Binnen het bestemmingsplan buitengebied hoort niet de Streek zelf, met zijn achter elkaar geplaatste boerderijen, maar wel het achterliggende gebied met lange, smalle opstrekkende kavels met elzensingels op de perceelsgrenzen en nieuwere, soms uitgeplaatste boerderijen.

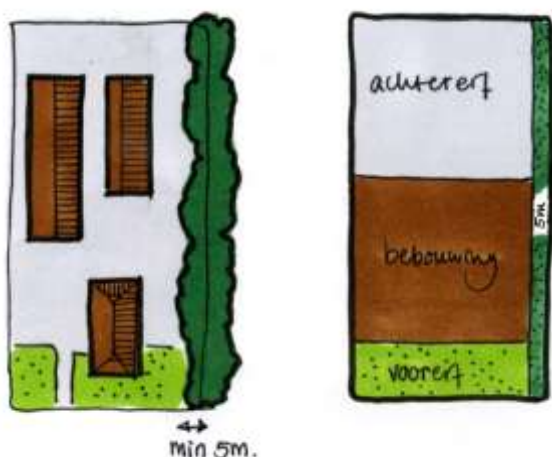
De boerderijen op erven zelf zijn vaak minder karakteristiek dan de oude Staphorster boerderijen aan De Streek. Het landschap is echter wel uniek en beeldbepalend. Hoewel bij de situering van de bouwvlakken rekening is gehouden met de kenmerkende karakteristieke verkaveling, wil de gemeente binnen deze bestemming een extra waarborg voor het behoud en de ontwikkeling van de

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

elzensingels en houtsingels (veelal eiken) realiseren. Zo kunnen ontwikkelingen op agrarische erven een bijdrage leveren aan het behoud en de ontwikkeling van het landschap.

Daarom is ook bij deze bestemming de voorwaarde voor landschappelijke inpassing opgenomen, wanneer bij recht 1000 m² aan bebouwing wordt toegevoegd. Passend binnen de landschappelijke karakteristiek bestaat deze inpassing ook uit een houtsingel. Deze houtsingel mag uitsluitend worden geplaatst op een van de zijdelingse perceelsgrenzen, over de gehele lengte van het bouwvlak. Door de houtsingel alleen toe te staan op de zijerfgrenzen, gaat de singel mee in het landschappelijke patroon van opstreckende houtsingels. De singel bestaat in de nattere delen (de laagveenontginningen) uit elzen, op de hogere zandgronden is het een singel van eiken/elzen met ondergroei. Bij het toepassen van de landschappelijke inpassing wordt qua sortering tevens rekening gehouden met de verschillen tussen het houtsingellandschap van Staphorst en het houtsingellandschap van Rouveen.



Illustratie bij regeling inpassing houtsingel

Agrarisch met waarden - kleinschalig

Enkele delen in het buitengebied van Staphorst hebben een kenmerkende kleinschalige opzet. Dat is in kleine delen van het bos- en heidelandschap het geval en in de Puntlanden en Hulstlanden. De kleinschaligheid komt in deze gebieden tot uiting in de kleinere verkavelingsmaat en meer onregelmatige verkavelingsopzet en verspreid voorkomende houtsingels, bomenrijen en boomgroepen.

In de lijn met de voorgaande 2 bestemmingen en passend bij de aanwezige karakteristieken, geldt ook voor deze bestemming een aanvullende voorwaarde, wanneer bij recht meer dan 1000 m² bebouwing wordt toegevoegd. Vanwege de onregelmatige opzet van de gebieden, maar ook de aanwezigheid van diverse houtsingels, is ook hier de realisatie van een streekeigen houtsingel verplicht. De houtsingel mag binnen of aansluitend aan het bouwvlak worden gerealiseerd, waarbij de keuze voor de plek van de singel vrij is. Om de grillige opzet van de gebieden te benadrukken is de houtsingel in deze gebieden niet eenzijdig, maar omvat de singel in ieder geval 1 hoek van het

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

achtererf. De totale lengte van de singel is in ieder geval gelijk aan de lengte van de langste zijde van het erf en de breedte is minimaal 5m.

Agrarisch met waarden - landschap

Het open slagenlandschap is bestemd als agrarisch met waarden - landschap. Het open slagenlandschap is bijzonder kenmerkend voor de gemeente Staphorst. Dat komt door het ontginningspatroon en de bijbehorende cultuurgeschiedenis, waarbij het bestaande bebouwingslint van Staphorst-Rouveen steeds verder oostwaarts is verschoven. In het landschap zijn relictten van de eerdere bewoningslinten blijven bestaan, zoals begraafplaatsen. De lange opstreckende verkaveling met karakteristieke knikken is nog steeds beeldbepalend.

In het gebied ontstaan nieuwe bebouwingslinten, vaak met uit De Streek uitgeplaatste boerderijen. De erven zijn groter, rationeel van opzet en staan op relatief grote onderlinge afstand. De wegen zijn beplant en in het gebied liggen nog restanten van beplantingen, geriefbosjes en eendekooien.

Het open slagenlandschap heeft een sterke, heldere verkavelingsstructuur. De inpassing van bouwvlakken van 1,5 ha laat zich hierdoor goed leiden. Bovendien is dit gebied ook in de omgevingsvisie aangewezen als gebied met 'schoonheid van de moderne landbouw'. De gemeente kiest ervoor om geen aanvullende voorwaarden te stellen voor de inpassing van deze erven.

Agrarisch

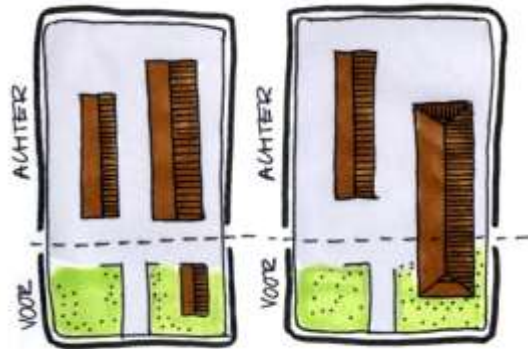
Tot slot heeft het sterk productiegerichte jonge ontginningenlandschap de bestemming agrarisch. Het is een rationeel, meest blokvormig verkaveld landschap met erven aan lange, rechte en beplante wegen. Het is een echt landbouwproductiegebied met vaak grote erven. Dat blijkt ook uit het ontwikkelingsperspectief dat de provincie voor dit gebied ziet: de 'schoonheid van de moderne landbouw'.

De landschappelijke maat en de structuur van het gebied is stevig. Nieuwe ontwikkelingen kunnen zich dan ook goed voegen in de robuuste structuur van het gebied. De inpassing van agrarische erven is daarom niet op voorhand aan extra voorwaarden verbonden.

5. Goede erfopzet - generieke regelingen

Een goede landschappelijke inpassing betekent niet alleen een groene afscherming van het erf. Onderdeel van een goede landschappelijke inpassing is ook een goede erfopzet. Deze erfopzet is voor alle agrarische erven, ongeacht hun ligging in een landschapstype, van belang.

Een goede erfopzet betekent dat in de organisatie van het erf rekening is gehouden met het aloude onderscheid tussen een voorerf (het woongedeelte) en een achtererf. Het voorerf is het nette erf met de siertuin, de moestuin of de boomgaard. Op het achtererf staan de stallen, schuren, silo's en is de opslag.



*Illustratie onderscheid voorerf en achtererf, grens ligt op 10 meter achter de voorgevel van de bedrijfswoning.
Links met vrijstaande woning, rechts met woonhuis als onderdeel van boerderij*

In de gemeente Staphorst wordt erg gehecht aan het aanzicht van de (karakteristieke) boerenerven. Dit zogenaamde vooraanzicht is een combinatie van het ingerichte voorerf met de voorgevel van de boerderij. Een vooraanzicht is erg bepalend voor de kwaliteitsbeleving van het landschap. Een fraai vooraanzicht draagt bij aan een mooi landschap. Om het gewenste aanzicht van het boerenerv te kunnen waarborgen is het bestemmingsplan aangevuld met een generieke regeling (in alle agrarische bestemmingen) die gericht is op het beschermen van het aanzicht (het front). Deze zogenaamde frontbescherming is erop gericht dat toevoeging van nieuwe bebouwing of opslag beperkt wordt tot circa 10 meter achter de voorgevel van het woonhuis/hoofdgebouw. Zo blijft het zicht op de voorkant van de boerderijen vrij.

Stimulering

De gemeente wil in de toekomst de erven waar bebouwing of opslag ter hoogte van of voor de voorgevel is gesitueerd verbeteren. Daarom wil de gemeente de agrariërs stimuleren hun erf op een andere wijze in te richten. De agrariërs krijgen de mogelijkheid om hun bebouwing, opslag als sleufsilo's of mestballen te verplaatsen van het voorerf naar een plaats op het achtererf, ook als daarvoor meer ruimte nodig is dan het bestaande bouwvlak van 1,5ha, mits zij het voorerf weer opruimen en hun erf op de voorgeschreven wijze inpassen in het landschap. De agrariërs moeten hiervoor een voorstel maken met een goede landschappelijke inpassing en een beeld geven hoe het voorerf er dan uit zal zien.

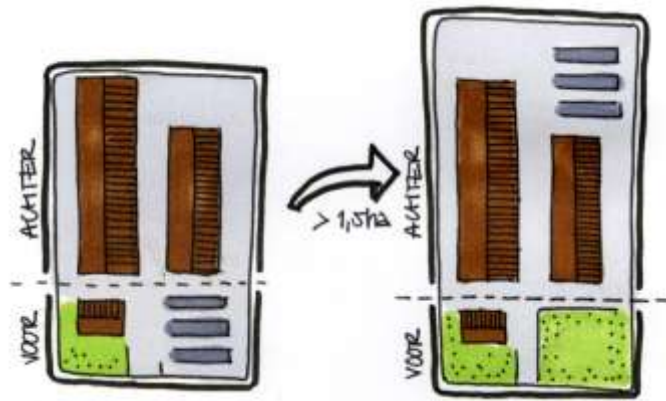
De gemeente geeft op deze wijze een extra kwaliteitsimpuls aan de agrarische erven in het buitengebied en daarmee ook aan de kwaliteit van het buitengebied in zijn totaliteit. De agrariër krijgt daarvoor extra ruimte terug.

In de bijlagen zijn deze voorstellen uitgewerkt in een juridische regeling en in de toelichting op de regeling. Als voorbeeld is de bestemming Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap gebruikt. De frontbeschermingsregeling zal in alle agrarische bestemmingen worden opgenomen en de inpassing van het bouwvlak naast de bestemming Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

ook in de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap en natuur en Agrarisch met waarden - Kleinschalig.

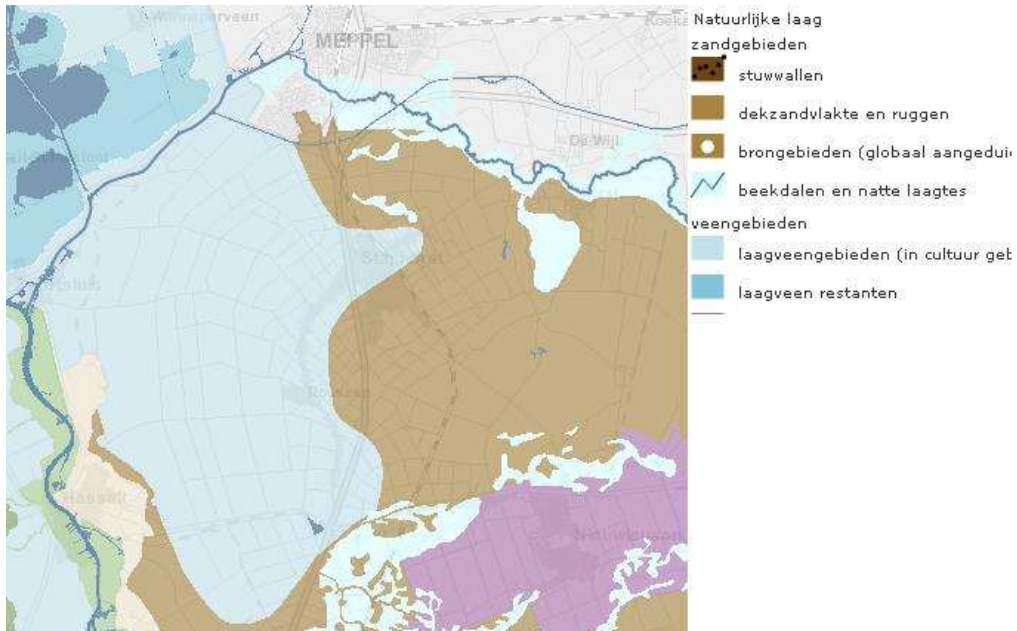


Illustratie bij stimuleringsregeling

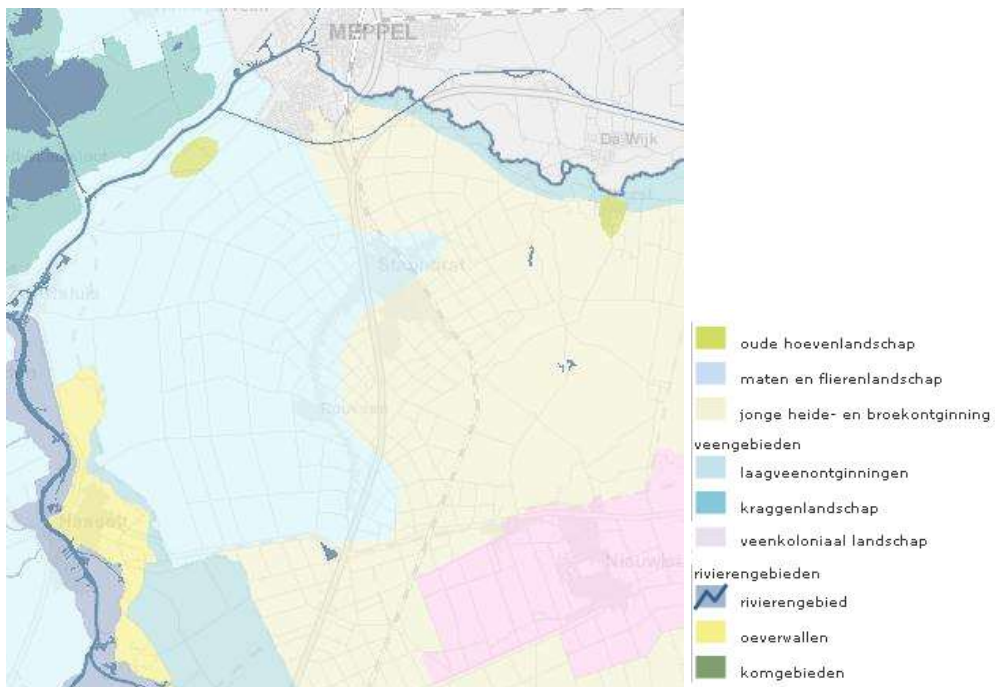
datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

Bijlage 1 - kaarten gebiedscatalogus Provincie



Natuurlijke laag



Agrarisch cultuurlandschap






datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06



Ontwikkelingsperspectieven


1. realisatie groene en blauwe hoofdstructuur

-  aaneengesloten structuur van natuurgebieden
-  zoekgebied EHS
-  zoekgebied robuuste verbindingzone
-  zoekgebied ecologische verbindingzone
-  continu en herkenbaar watersysteem

2. buitengebied accent productie

-  schoonheid van de moderne landbouw
-  landbouwontwikkelingsgebied

3. buitengebied accent veelzijdige gebruikruimte

-  mixlandschap met landbouw, natuur, water en wonen

Ontwikkelingsperspectieven

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

Bijlage 2 - Toelichting regeling

Inpassing bouwblok 1,5 ha

In de bestemmingen Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap, Agrarisch met waarden - kleinschalig en Agrarisch met waarden - landschap en natuur is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in het geval de bebouwing met 1000 m² toeneemt. De bepaling is opgenomen ter bescherming van de landschappelijke waarden in deze gebieden. De bebouwing dient om deze reden goed landschappelijk te worden ingepast. In de bepaling is opgenomen dat een houtsingel van streekeigen bomen met een breedte van ten minste 5 m, over een bepaalde lengte dient te worden aangelegd. Deze houtsingel dient binnen, dan wel aangrenzend aan, het bouwvlak te worden gesitueerd. Waar deze singel moet komen en over welke lengte verschilt per landschapstype en is in de verschillende bestemmingen op verschillende wijze geregeld.

Frontbescherming

Goede erfopzet

Om ervoor te zorgen dat het voorerf van agrarische bedrijven netjes blijft is in de regels een verbod opgenomen van het bouwen van bedrijfsgebouwen, vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en overkappingen worden gesitueerd op minder dan 10 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning. Ook mestsilo's, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos dienen op minimaal 10 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd. Daarnaast is het niet toegestaan de gronden op minder dan 10 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te gebruiken ten behoeve van opslag van agrarische producten.

Stimuleringsregeling

Om de goede erfopzet te stimuleren is in het bestemmingsplan een regeling opgenomen waarbij buiten het bouwvlak mag worden gebouwd indien er sprake is van een kwaliteitsverbetering op het voorerf. Als alle op minder dan 10 meter achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning gelegen landschapsontsierende bebouwing en opslag wordt afgebroken en beëindigd kan worden toegestaan dat het bouwvlak overschreden wordt met maximaal 20 meter, waarbij de oppervlakte aan bebouwing buiten het bouwvlak niet meer dan 10% van het bouwvlak bedraagt.

Deze 'frontbeschermings'regeling is bij alle agrarische bestemmingen opgenomen.

Bijlage 3 - Regeling

Artikel 4

Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch met waarden - elzensingellandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijk en natuurlijke waarden, met dien verstande dat hieronder het behoud en/of het herstel van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken wordt begrepen:
 - het patroon van elzensingels op perceelgrenzen en langs wegen en bermsloten in het elzensingelgebied;
 - erfbeplantingen;
 - het verkavelingspatroon: smal en tamelijk langgerekt;
 - het reliëf: nagenoeg vlak;
 - het halfopen landschap;
 - b. agrarisch cultuurgrond;
 - c. een grondgebonden agrarisch bedrijf, al dan niet met een neventak intensieve veehouderij;
 - d. een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 - e. een kwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
 - f. dagrecreatief medegebruik;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met:
 - een aan huis verbonden beroep;
 - aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
 - aan huis verbonden kantooractiviteiten;
 - een bed and breakfast;
- alsmede voor:
- h. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van gebouwen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- met de daarbij behorende:
- i. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
 - j. bedrijfswoningen;
 - k. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
 - l. mestsilos, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos;
 - m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - n. bestaande landbouwwegen, paden en overige infrastructurele voorzieningen;

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

- o. tuinen, erven en terreinen;
- p. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- q. groenvoorzieningen;
- r. nutsvoorzieningen.

Het 'dagrecreatief medegebruik' is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen.

Het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting is uitsluitend toegestaan voorzover de opgewekte energie wordt geproduceerd door het ter plaatse aanwezige bedrijf en tevens wordt ingezet op dit bedrijf.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
 1. er mogen uitsluitend gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van agrarische bedrijven met bijbehorende functies worden gebouwd, met dien verstande dat het bouwen van kassen uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kwekerij';
 2. gebouwen en overkappingen worden binnen het bouwvlak gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;
 3. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste **20 m** bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
 4. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen worden gebouwd ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf;
 5. **bedrijfsgebouwen, vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning en overkappingen dienen minimaal 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd, met uitzondering van bestaande situaties;**
 6. het bebouwd oppervlak ten behoeve van de intensieve veehouderij als neventak bij een grondgebonden agrarisch bedrijf bedraagt ten hoogste **250 m²**, met dien verstande dat in het geval dat het bestaande oppervlak meer dan **250 m²** bedraagt, het bebouwd oppervlak ten hoogste **2.000 m²** mag bedragen;
 7. het aantal bedrijfswoningen bedraagt ten hoogste één per agrarisch bedrijf, dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan;
 8. de inhoud van een bedrijfswoning (inclusief aangebouwde of vrijstaande bijgebouwen, niet zijnde bedrijfsgebouwen) bedraagt niet meer dan **1.100 m³**, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 9. in afwijking van het bepaalde onder 7 bedraagt de inhoud van een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' niet meer dan de bestaande inhoud;

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

10. de goot- en bouwhoogte van bedrijfswoningen bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **10 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
11. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedragen respectievelijk niet meer dan **3 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
12. de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen bedragen respectievelijk niet meer dan **6 m** en **12 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
13. in afwijking van het bepaalde onder 11 bedragen de goot- en bouwhoogte van kassen niet meer dan respectievelijk **5 m** en **6 m**, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
14. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste **18°**, dan wel de bestaande dakhelling voorzover deze minder bedraagt;
15. de dakhelling van bedrijfswoningen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning bedraagt ten minste **30°**, dan wel de bestaande dakhelling voorzover deze minder bedraagt;
16. in afwijking van bovenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de goot- en bouwhoogten ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogten bedragen.

- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
1. mestsilos, mestbassins, kuilvoerplaten en sleufsilos mogen alleen binnen het bouwvlak **op minimaal 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning** worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie of ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan **12 m**, met uitzondering van torensilo's waarvan de bouwhoogte niet meer dan **15 m** bedraagt;
 3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan **1 m**;
 4. de bouwhoogte van lichtmasten zal ten hoogste **4 m** bedragen, met dien verstande dat buiten het bouwvlak uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan;
 5. de bouwhoogte van omheiningen van bakken zal ten hoogste **1,8 m** bedragen, met dien verstande dat een omheind oppervlak niet meer mag bedragen dan **1.200 m²**;
 6. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan **2 m**.

Voorwaardelijke bepaling Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap

Voor elke uitbreiding van **1000 m²** of meer aan verstening dient ten minste een eenzijdige streekeigen houtsingel met een breedte van minimaal **5 m** en over de gehele lengte van een de zijdelingse perceelsgrens te worden aangelegd. Deze houtsingel dient binnen, dan wel aangrenzend aan, het bouwvlak te worden gesitueerd.

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

Voorwaardelijke bepaling Agrarisch met waarden - landschap en natuur

Voor elke uitbreiding van 1000 m² of meer aan versterking dient ten minste een eenzijdige streekeigen houtsingel met een breedte van minimaal 5 m en over de gehele lengte van een perceelsgrens, niet zijnde de voorste perceelsgrens, met een minimale lengte van 20 m te worden aangelegd. Deze houtsingel dient binnen, dan wel aangrenzend aan, het bouwvlak te worden gesitueerd.

Voorwaardelijke bepaling Agrarisch met waarden - kleinschalig

Voor elke uitbreiding van 1000 m² of meer aan versterking dient ten minste een eenzijdige streekeigen houtsingel met een breedte van minimaal 5 m te worden aangelegd, waarbij de singel in ieder geval een hoek met de achterste perceelsgrens bevat en waarvan de lengte in ieder geval gelijk is aan de lengte van de langste zijde van het bouwperceel. Deze houtsingel dient binnen, dan wel aangrenzend aan, het bouwvlak te worden gesitueerd.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. een goede landschappelijke inpassing en de compensatie ten behoeve van landschap en natuur;
- c. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 56.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2, sub a, onder 2:
en toestaan dat niet voor bewoning bestemde gebouwen ten behoeve van agrarische bedrijven, buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

1. de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan **250 m²** bedraagt en met dien verstande dat de gevraagde omgevingsvergunning maximaal eenmaal binnen de planperiode voor een bepaald bouwperceel kan worden verleend;
 2. de overschrijding van een bestaand bouwvlak maximaal **25 m** bedraagt;
 3. de gebouwen worden gebouwd op ten minste **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
 4. is aangetoond dat binnen het bouwvlak redelijkerwijs geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding, en is aangetoond dat bouwen binnen het bouwvlak op grond van bedrijfseconomische redenen/efficiëntie niet mogelijk is;
 5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
 6. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- b. lid 4.2, sub a, onder 2:
en toestaan dat niet voor bewoning bestemde gebouwen en opslag ten behoeve van agrarische bedrijven, buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
1. de oppervlakte van deze gebouwen niet meer dan **10%** van het bouwvlak bedraagt;
 2. de overschrijding van een bestaand bouwvlak maximaal **20 m** bedraagt;
 3. de gebouwen en/of de opslag worden gebouwd op ten minste **10 m** achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
 4. is aangetoond dat er sprake is van kwaliteitsverbetering doordat alle landschapsontsierende bebouwing gelegen voor de achtergevel van de bedrijfswoning wordt gesloopt en alle aanwezige opslag voor de achtergevel van de bedrijfswoning wordt beëindigd;
 5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en het bebouwingsbeeld;
 6. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- c. lid 4.2, sub a, onder 5:
en toestaan dat het bebouwde oppervlak ten behoeve van de neventak intensieve veehouderij wordt vergroot tot boven de maximaal toegestane **2.000 m²**, mits:
1. het bestaande oppervlak ten behoeve van de neventak reeds meer dan **250 m²** bedraagt;
 2. het bestaande aantal dieren niet toeneemt en de vergroting noodzakelijk is in verband met eisen op basis van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren;
 3. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- d. lid 4.2, sub a, onder 6:
en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd bij agrarische bedrijven, mits:

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het 24 uurstoezicht op het agrarisch bedrijf en er voldoende bedrijfsomvang aanwezig is in verband met de continuering van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf,
 2. minimaal sprake is van een bedrijfsomvang van **140 nge** en de bedrijfsactiviteiten zien op levende have;
 3. is aangetoond dat aangrenzende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- e. lid 4.2, sub a, onder 8:
en toestaan dat inhoud van de bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' meer bedraagt dan de bestaande inhoud, mits:
1. de uitbreiding van de bedrijfswoning binnen de bestaande bebouwingsmassa van het hoofdgebouw geschiedt;
 2. er sprake is van de instandhouding en versterking van het bestaande karakteristieke pand;
- f. lid 4.2, sub a, onder 9:
en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van bedrijfswoningen worden vergroot tot respectievelijk **6 m** en/of **10 m**, mits de bedrijfswoning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1. Toegestaan gebruik

- a. Het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor kleinschalige dagrecreatieve activiteiten en/of kleinschalige zorgactiviteiten, gericht op dagbesteding is toegestaan, mits:
1. de agrarische bedrijfsvoering als activiteit blijft fungeren;
 2. het agrarische bedrijf een minimale omvang heeft van **10 nge**;
 3. er een aantoonbare relatie bestaan tussen de dagrecreatieve activiteiten c.q. zorgactiviteiten en het agrarisch bedrijf;
 4. voorzieningen worden gerealiseerd binnen bestaande agrarische bedrijfsbebouwing tot een maximum oppervlakte van **150 m²**.
- b. Het gebruik van bestaande agrarische bedrijfsgebouwen voor agrarische educatieve activiteiten en/of agrarische detailhandel is toegestaan, mits de bedrijfsoppervlakte niet meer dan **100 m²** bedraagt.

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

- c. Het gebruik van de bedrijfswoning met behorende bijgebouwen voor een aan huis verbonden beroep en aan huis verbonden bedrijfs- of kantooractiviteiten is uitsluitend toegestaan voorzover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan. Dit betekent dat:
 - 1. de woonfunctie van de bedrijfswoning in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 - 2. aan huis verbonden activiteiten uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
 - 3. maximaal **75 m²** van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten;
 - 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 - 5. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 - 6. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

- d. Het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijbak, mits:
 - 1. de paardrijbak binnen het bouwvlak wordt gesitueerd;
 - 2. een minimale afstand van **30 m** wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van derden.

- e. Het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. er mag niet meer dan **60 lux/m²** worden geproduceerd, gemeten **1 m** boven de bodem van de paardrijbak;
 - 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur.

- f. Het gebruik van de bedrijfswoning ten behoeve van een bed and breakfast.

4.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid, anders dan de in lid 4.1 en 4.5.1 toegelaten nevenactiviteiten;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan agrarische detailhandel en de in lid 4.5.1, sub c, onder 6 toegelaten detailhandel;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan de in lid 4.1 en 4.5.1 toegelaten voorzieningen;
- e. permanente bewoning van vrijstaande bijgebouwen of bedrijfsgebouwen;

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

- f. het stallen van (sloop)auto's, (sloop)caravans, boten, sloopafval, bouwmaterialen en hiermee vergelijkbare zaken, anders dan in gebouwen, indien deze stalling geen direct verband houdt met de bedrijfsvoering ter plekke;
- g. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwvlak, anders dan tijdelijke opslag;
- h. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten binnen het bouwvlak voorzover het gronden betreft die zijn gelegen op minder dan 10 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen en sierteelt;
- j. het gebruik van gebouwen ten behoeve van gestapelde stallen;
- k. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken anders dan bedoeld in lid 4.5.1, sub d;
- l. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak anders dan bedoeld in lid 4.5.1, sub e.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 56.2 gehanteerd.

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.5.2, sub a:
en toestaan dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een zorgboerderij, mits:
 1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden en de verkeersveiligheid;
- b. lid 4.5.2, sub b:
voor het gebruik van een bijgebouw voor zelfstandige bewoning in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat:
 1. een verzoek om deze omgevingsvergunning schriftelijk wordt ingediend en uit de aanvraag de behoefte aan mantelzorg blijkt van de persoon of personen voor wie de afhankelijke woonruimte is bedoeld;

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

2. de geluidsbelasting op de woning in het bijgebouw niet meer mag bedragen dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
 3. er ter plekke een goed woon- en leefklimaat valt te garanderen;
 4. de omgevingsvergunning mag geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven;
- c. lid 4.5.2, sub d:
 en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van een kampeerboerderij en/of een groepsaccommodatie, uitsluitend in de gebieden A2 en L2 uit de kadernota, zie bijlage 2, mits:
1. de agrarische bedrijfsvoering als hoofdactiviteit blijft fungeren;
 2. de realisering van deze kampeerboerderij/groepsaccommodatie binnen één bestaand agrarisch bedrijfsgebouw plaatsvindt, waarbij inpandige verbouwing is toegestaan;
 3. de kampeerboerderij/groepsaccommodatie een maximum oppervlakte heeft van **200 m²**;
 4. wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en met dien verstande dat een combinatie van een kampeerboerderij en/of groepsaccommodatie samen met boerderijkamers niet is toegestaan.
- d. lid 4.5.2, sub d:
 en toestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebruikt ten behoeve van boerderijkamers, mits:
1. de activiteit plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
 2. het minimum aantal boerderijkamers per agrarisch bedrijf twee en het maximum aantal vijf bedraagt;
 3. vestiging plaats dient te vinden in één bedrijfsgebouw dat binnen een afstand van maximaal **25 m** van het hoofdbedrijfsgebouw of de bedrijfswoning is gesitueerd;
 4. de vloeroppervlakte per boerderijkamer maximaal **50 m²** zal bedragen en de gezamenlijke vloeroppervlakte van meerdere boerderijkamers maximaal **200 m²** zal bedragen;
 5. middels een bedrijfsplan inzicht wordt geboden in de bedrijfsmatige exploitatie en geen permanente bewoning plaatsvindt;
 6. er wordt geïnvesteerd in ruimtelijke kwaliteit en met dien verstande dat een combinatie van boerderijkamers samen met een kampeerboerderij en/of groepsaccommodatie niet is toegestaan;
- e. het gebruik van bijgebouwen dan wel bedrijfsgebouwen ten behoeve van een bed and breakfast, met inachtneming van de volgende regels:
1. vestiging dient plaats te vinden in één bedrijfsgebouw dan wel bijgebouw dat binnen een afstand van maximaal **25 m** van het hoofdbedrijfsgebouw of de bedrijfswoning is gesitueerd;
 2. de uiterlijke kenmerken van het bijgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd.

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van het bevoegd gezag (omgevingsvergunning) de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren, te doen en te laten uitvoeren:
1. het afgraven, het ophogen of het egaliseren van gronden;
 2. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen, opslagplaatsen en stortplaatsen buiten het bouwvlak;
 3. het aanleggen van bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;
 4. het verrichten van exploratieboringen;
 5. het kappen, vellen en rooien van houtgewas;
 6. het dempen van beken, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen anders dan ten behoeve van de ontwikkeling van natuur en waterhuishouding;
 7. het aanleggen van drainage ten behoeve van agrarische doeleinden;
 8. het graven van greppels en watergangen;
 9. de aanplant van singels.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
1. het normale onderhoud betreffen;
 2. op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende vergunning;
 4. op archeologisch, dan wel ecologisch onderzoek zijn gericht, dat noodzakelijk is voor de ontwikkeling van het natuurgebied.
- c. De onder a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in lid 56.2 gehanteerd.

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

- a. de situering van het bouwvlak wordt gewijzigd ten behoeve van de plaatsing van agrarische bouwwerken, zoals silo's, mestbassins of kuilvoerplaten, mits:
 - 1. de totale oppervlakte van het bouwvlak gelijk blijft;
 - 2. de mest- en milieuwetgeving dit mogelijk maken;
- b. het bestaande bouwvlak wordt vergroot naar maximaal **2 ha**, mits:
 - 1. de omvang van het bedrijf meer dan **70 nge** omvat;
 - 2. vestiging in bestaande bebouwing redelijkerwijs aantoonbaar niet mogelijk is;
 - 3. met de ligging en vormgeving van het bebouwingsvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
 - 4. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 - 5. de bedrijfseconomische noodzaak voor de uitbreiding is vastgesteld door de agrarische beoordelingscommissie;
 - 6. de mest- en milieuwetgeving vergroting mogelijk maken;
 - 7. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - 8. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- c. de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt aangebracht ten behoeve van de verplaatsing van een intensief bedrijf, mits:
 - 1. de vestiging uitsluitend plaatsvindt in vrijkomende agrarische bouwvlakken langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
 - 2. vestiging plaats vindt ten behoeve van de verplaatsing van een binnen de gemeente aanwezig bedrijf;
 - 3. de aanduiding 'intensieve veehouderij' op de oude locatie wordt verwijderd;
 - 4. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast indien sprake is van een verplaatsing vanuit een knelpuntsituatie, waarbij het bedrijf dat op dit moment elders binnen de gemeente is gevestigd op grond van ruimtelijke en/of milieutechnische redenen geen bedrijfseconomisch perspectief heeft;
 - 5. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 - 6. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 - 7. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;

en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het bedrijf als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming dan wel het bouwvlak verwijderd dient te worden;
- d. een bouwvlak wordt aangebracht ten behoeve van nieuwvestiging dan wel verplaatsing van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits:
 - 1. vestiging dan wel uitbreiding in bestaande bebouwing niet mogelijk is;

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

2. vestiging plaatsvindt langs de agrarische linten uit de kadernota, zie bijlage 2;
 3. in geval van verplaatsing het bouwvlak op de oude locatie wordt verwijderd en er sprake is van verbetering van de ruimtelijke kwaliteit op de oude locatie;
 4. met de ligging en vormgeving van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
 5. er sprake is van een bedrijf met een omvang van ten minste **70 nge**;
 6. de bedrijfseconomische noodzaak voor de uitbreiding is vastgesteld door de agrarische beoordelingscommissie;
 7. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
 8. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 9. het bouwvlak maximaal **1,5 ha** zal bedragen;
 10. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 11. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 12. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
- en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het bedrijf als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming;
- e. ter plaatse van een bouwvlak de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Bedrijf - Paardenhouderij, met dien verstande dat:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 11 van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 3. de functie moet worden ondergebracht in de bestaande gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging;
 4. de afstand tot het woongebied minimaal **50 m** dient te bedragen;
 5. er voldoende parkeergelegenheid dient te zijn op eigen terrein;
- f. de bestemming van het agrarisch bedrijf wordt gewijzigd in de bestemming Wonen - 1 of Bedrijf, met dien verstande dat:
1. bij wijziging naar de bestemming Wonen - 1 er een reductie plaatsvindt van de bestaande oppervlakte van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en het bestemmingsvlak wordt verkleind;
 2. bij wijziging naar de bestemming Bedrijf de oppervlakte aan gebouwen niet meer mag bedragen dan **500 m²**, waarbij geen vergroting van de bestaande afmetingen van gebouwen mag plaatsvinden;
 3. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 37 respectievelijk artikel 8 van overeenkomstige toepassing zijn;

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

4. hierbij ook direct toepassing kan worden gegeven aan het gestelde in de bestemming Wonen - 1 in artikel 37.4 sub a ten aanzien van splitsing van woningen/boerderijen;
- g. een bouwvlak wordt verwijderd, mits:
1. de bebouwing wordt gesloopt;
 2. de wijziging uitsluitend wordt toegepast indien de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd.

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06

56.2 Algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische, ecologische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld (met name met het oog op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing);
- de verkeersveiligheid.

Bij verlening van een omgevingsvergunning dan wel bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient, indien nieuwe bebouwing wordt toegestaan:

- **sprake te zijn van een goede landschappelijke inpassing. Om dit aan te tonen, dient van tevoren een inrichtingsplan te zijn opgesteld waarin onder andere aandacht wordt besteed aan het landschap en de verbetering ruimtelijke kwaliteit, waarbij rekening wordt gehouden met de richtlijnen van het gemeentelijk landschapsplan en de investering in ruimtelijke kwaliteit evenredig is met de geboden ontwikkelingsruimte. De uitvoering en instandhouding van het plan voor landschappelijke inpassing dienen te zijn gegarandeerd. Voor zover het een afwijking of wijziging in de bestemmingen Agrarisch, Agrarisch met waarden - Elzensingellandschap, Agrarisch met waarden - Kleinschalig, Agrarisch met waarden - Landschap of Agrarisch met waarden - Landschap en natuur betreft, dient een inrichtingsplan te worden opgesteld waaruit duidelijk onderscheid blijkt tussen het voor- en het achtererf, hetgeen tot uitdrukking komt in de situering van bebouwing en opslag. Daarnaast moet het inrichtingsplan in die gevallen blijk geven van een goede overgang van erf naar omgeving, waarbij landschappelijke kenmerken en verkavelingsstructuur het uitgangspunt zijn;**
- rekening te worden gehouden met de Verordening geurhinder en veehouderij, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 27 oktober 2009.

Bij verlening van een omgevingsvergunning dan wel bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid dient, indien uitbreiding van agrarische bebouwing dan wel nieuwvestiging van agrarische bedrijven wordt toegestaan, te worden aangetoond dat er gelet op de instandhoudingdoelstelling geen significante effecten optreden in naastgelegen natuurgebieden.

Voor niet aangewezen monumenten zal - indien relevant - een schriftelijk advies van een ter zake kundige organisatie worden gevraagd over de karakteristieke waarde van de bestaande bebouwing.

datum 21-11-2012

projectnummer 243.00.01.21.06