

voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 24 februari 2012

raadsvergadering: 29 maart 2012
agendanummer: 12
opgemaakt door: Afdeling Wonen en Ondernemen, team Economie en Veiligheid
portefeuillehouder: Ab Stegeman
karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, Landgoed de Scheper'

te besluiten tot:

1. stelt het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, landgoed de Scheper' gewijzigd vast zoals omschreven in de nota ambtshalve wijzigingen;

1. inleiding

Op 24 november 2010 is bij ons het verzoek binnen gekomen van de heer Ten Hove wonende aan de Scheper 1 in Rijssen om medewerking te verlenen aan het bouwen van een veldschuur en een hooiberg nabij de Scheper 1 in Rijssen.

Op 15 december 2010 heeft het college in principe besloten medewerking te verlenen aan deze bestemmingsplan wijziging.

Het ontwerp bestemmingsplan is getoetst aan alle uitgangspunten.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, landgoed de Scheper' is in procedure gebracht. Het ontwerpplan heeft vanaf 14 december tot en met 24 januari 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn **geen** zienswijzen ingekomen.

Op 1 februari 2012 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' ter inzage gelegd. Op de verbeelding is het plangebied voor 'landgoed de Scheper' een witte vlek, dit is gebeurt om verwarring te voorkomen zowel intern als extern, en om geen aanhoudingsgronden op grond van de Wabo te creëren. De voorschriften die gelden voor het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' zijn niet een op een overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, Landgoed de Scheper'. Hier is hier voor gekozen omdat op het moment van het ter visie gaan van het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, Landgoed de Scheper' er nog geen duidelijkheid was over de definitieve regels ten aanzien van 'Bestemmingsplan Buitengebied Rijssen-Holten'.

Om rechtsongelijkheid te voorkomen en in het kader van harmonisatie van de regels voor het buitengebied kiezen we ervoor om het 'bestemmingsplan Buitengebied Rijssen, Landgoed de Scheper' gewijzigd vast te stellen voor wat betreft de regels van de bestemming 'wonen'.

2. beoogd effect

Met het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan wordt het plangebied voorzien van een actueel juridisch-planologisch kader.

3. Argumenten

Rechtsongelijk voorkomen:

De regels van de bestemming 'wonen' in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' zijn ruimer als de regels in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, landgoed de Scheper'.

Om burgers niet de dupe te laten worden van deze rechtsongelijkheid en ze niet op te zadelen met hoge kosten om achteraf deze bestemming aan te passen naar de nieuwe spelregels van het bestemmingsplan Buitengebied Rijssen-Holten' willen we het plan gewijzigd vaststellen en anticiperen op de regels van het 'Buitengebied Rijssen-Holten'.

Harmonisatie bestemmingsplan regels buitengebied

In het kader van de harmonisatie van de bestemmingen en de regels voor het buitengebied is het legitiem om de regels van de bestemming wonen aan te passen naar de regels van de bestemming wonen van het ontwerp bestemmingsplan 'buitengebied Rijssen-Holten'

4. kanttekeningen

Er is informeel contact geweest met de provincie Overijssel over het gewijzigd vaststellen van dit plan. Er worden geen problemen voorzien.

5. Wettelijk kader

Artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht.

6. aanpak / uitvoering

Als het bestemmingsplan door de raad is vastgesteld ligt het bestemmingsplan opnieuw zes weken ter inzage. Tijdens deze periode van de ter inzage legging kan beroep worden ingediend bij de Raad van State door belanghebbenden die ook hun zienswijzen kenbaar hebben gemaakt, tenzij er sprake is van een verschoonbare reden.

7. communicatie

Via de gebruikelijk kanalen die in kader van de te volgen procedure worden gevolgd.

achterliggende documenten

ontwerp bestemmingsplan via link <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/>
nota ambtshalve wijzingen

besluit raad

raadsvergadering: 29 maart 2012
agendanummer: 12
besluitnummer: 16

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, Landgoed de Scheper'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

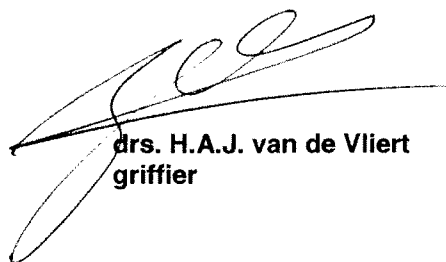
overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 24 februari 2012;
- gezien het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, Landgoed de Scheper' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gezien het feit dat tegen het ontwerp bestemmingsplan geen zienswijzen zijn ingediend;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en Algemene wet bestuursrecht;
- gezien het positieve advies van de commissie Grondgebied van 15 maart 2012;

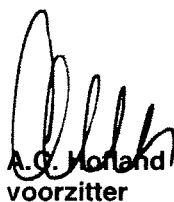
besluit:

1. het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, Landgoed de Scheper' overeenkomstig artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening gewijzigd vast te stellen zoals omschreven in de nota ambtshalve wijzigingen.

besluit genomen in de openbare vergadering van de raad van Rijssen-Holten op 29 maart 2012



drs. H.A.J. van de Vliert
griffier



A.G. Jonkhout
voorzitter



Ambtshalve wijzingen

‘Buitengebied Rijssen, Landgoed de
Scheper’

Februari 2012

1. INLEIDING.

Algemeen

Het ontwerp van het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijsen, Landgoed de Scheper' van de gemeente Rijssen-Holten heeft met ingang van 14 december 2011 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, tot en met 24 januari 2012.

Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen omtrent het ontwerp bestemmingsplan bij de gemeenteraad naar voren te brengen. Van een en ander is vooraf openbare kennisgeving gedaan op de wettelijk voorgeschreven en in de gemeente gebruikelijke wijze.

Kennisgeving is, conform wettelijk voorschrift, ook gedaan aan diverse instanties. Daaronder zijn begrepen diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, en besturen van in casu relevante waterschappen en gemeenten.

Zienswijzen

Er zijn geen zienswijzen ingekomen.

Ambtshalve wijzigingen

Deze Nota bevat in hoofdstuk 2 een overzicht van de ambtshalve wijzigingen die bij vaststelling van het plan in het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, zijn aangebracht. Deze ambtshalve wijzigingen betreffen met name correcties van enkele onvolkomenheden in het plan die in de afgelopen periode alsnog zijn geconstateerd.

Verdere procedure

Het college van B&W legt het ontwerpbestemmingsplan met deze Nota Zienswijze voor aan de gemeenteraad, met het voorstel om het bestemmingsplan aldus, al dan niet gewijzigd, vast te stellen.

Tegen het vastgestelde bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Men kan beroep instellen, als men eerder zienswijzen heeft ingediend omtrent het ontwerpbestemmingsplan (en die zienswijzen betrekking konden ofwel mochten hebben op dat ontwerpplan, zie artikel 3.14 Wro) of als het een onderdeel van het plan betreft, dat bij vaststelling van het plan is gewijzigd (en waartegen dus niet eerder een zienswijze kon worden ingediend).

2. Ambtshalve wijzigingen.

Bij de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, Landgoed de Scheper' zijn de hierna aangegeven van ambtshalve wijzigingen in het plan aangebracht. Deze wijziging betreft enkel een aanpassing van de regels die alsnog gewenst zijn geacht of nodig zijn gebleken.

Op 1 februari 2012 is het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' ter inzage gelegd.

Op de verbeelding is het plangebied voor 'landgoed de Scheper' een witte vlek, dit is gebeurd om verwarring te voorkomen zowel intern als extern, en om geen aanhoudingsgronden op grond van de Wabo te creëren.

De voorschriften die gelden voor het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' zijn niet een op een overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, Landgoed de Scheper'. Hier is hier voor gekozen omdat op het moment van het ter visie gaan van het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, landgoed de Scheper' er nog geen duidelijkheid was over de definitieve regels ten aanzien van 'Bestemmingsplan Buitengebied Rijssen-Holten'.

Om rechtsongelijkheid te voorkomen en in het kader van harmonisatie van de regels voor het buitengebied kiezen we ervoor om het 'bestemmingsplan Buitengebied Rijssen, landgoed de Scheper' nu gewijzigd vast te stellen voor wat betreft de regels van de bestemming 'wonen'.

Regels:

1. Geheel artikel 5 Wonen schrappen, dit wordt artikel 5 Wonen,

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het wonen in woonhuizen;
- b. landschappelijke inpassing;
- c. bed & breakfast in de woning;
- d. paardrijbakken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan reeds aanwezig waren;

5.2 Bouwregels

Op de tot Wonen bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

5.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 6 (Bebouwingsgrenzen)**.

5.2.2 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende regels: per bestemmingsvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding **aantal**, het aantal woonhuizen niet meer mag bedragen dan het op de verbeelding (plankaart) aangegeven aantal;
- b. ter plaatse van de bouwaanduiding **twee-aaneen** het aantal woonhuizen niet meer dan twee mag bedragen, met dien verstande dat deze aaneen worden gebouwd;
- c. een woning mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, tenzij anders op de verbeelding (plankaart) aangegeven;
- d. de inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 750 m³, exclusief de inhoud van kelders, voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk zijn, met dien verstande dat:
- e. indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere inhoud aanwezig was, deze grotere inhoud als maximum geldt;

- f. er geen sprake is van woningen die zijn aangewezen als rijks- dan wel gemeentelijk monument, waarbij sprake is van een afstand tot een andere woning (inclusief bijbehorende bouwwerken) van minder dan 15 m, in welk geval niet meer dan 660 m³ is toegestaan.
- g. voor de goot-, bouwhoogte en de dakhelling gelden de volgende maten:

h.	i. hoogte
j. maximale goothoogte	k. 3,5 m
l. maximale bouwhoogte	m. 10 m
n. minimale dakhelling	o. 15°

- p. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met d geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en in voorkomend geval van herbouw, gehandhaafd mogen worden.

5.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken per woning mag niet meer bedragen dan 100 m², waarvan niet meer dan 75 m² aangebouwd;
- de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 5 m bedragen;
- in afwijking van het bepaalde **onder b** geldt dat de bouwhoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer dan 8 m mag bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte niet minder dan 15% lager dient te zijn dan de woning, met een minimum van 1 m;
- de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- de dakhelling mag niet minder dan 30° bedragen;
- in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met e** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en in voorkomende geval van herbouw, gehandhaafd mogen worden, met dien verstande dat de oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 250 m² mag bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, niet zijnde perceel- en erfafscheidingen, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan de volgende hoogte:

bouwwerk	hoogte
overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, met dien verstande dat overkappingen niet zijn toegestaan	3 m
omheining van paardrijbakken	1,8 m

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

- het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- het bebouwingsbeeld;
- de landschappelijke inpassing;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

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

- 5.1 ten behoeve van de realisering van een paardrijbak, met dien verstande dat:

- b. niet meer dan 1 paardrijbak per woonhuis aanwezig is;
- c. de oppervlakte van een paardrijbak niet meer bedraagt dan 1.300 m²;
- d. de omheining van paardrijbakken bedraagt niet meer dan 1,8 m;
- e. lichtmasten niet zijn toegestaan;

5.2.2 onder c ten behoeve van het uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woning met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte, vergroten van de inhoud van de woning tot de totale inhoud van die aaneengesloten bebouwing, met dien verstande dat:

- a. de uitwendige hoofdvorm van de woning gehandhaafd blijft;
- b. de totale inhoud ervan niet wordt vergroot, dan wel met niet meer dan 10% van de inhoud wordt vergroot of verkleind;
- c. geen ander afwijkingen van het bestemmingsplan ontstaan;
- d. bij vergroting, het bouwwerk niet hoger wordt dan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan;
- e. de woning niet zodanig van karakter verandert, dat het niet of minder in de omgeving past;
- f. vooraf vaststaat dat daardoor het aantal woningen niet toeneemt;

5.2.2 onder c ten behoeve van de vergroting van de woning tot niet meer dan 1.000 m³, met dien verstande dat de gebouwen landschappelijk worden ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan;

5.2.2 onder d en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot 6 m;

5.2.3 onder d en toestaan dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk niet meer mag bedragen dan 6 m;

5.2.3 onder e ten behoeve van een afwijkende dakhelling;

5.2.4 onder a en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer mag bedragen dan 6 m.

5.4.1 Afwegingskader

Een in **5.4** genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;

en geen sprake is van significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van gebieden die in het kader van de Natuurbeschermingswet als beschermd gebied worden aangemerkt.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend het gebruik, laten gebruiken of in gebruik geven van de gronden en bouwwerken voor:

- a. opslag-, stort- of bergplaats, stalling en achterlating van voer- en vaartuigen en andere al dan niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
- b. het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie;
- c. detailhandel;
- d. seksinrichting of prostitutiebedrijf;
- e. kampeerterrein en/of dagrecreatie;
- f. boerderijkamers;
- g. plattelandskamers;
- h. meer dan één, al dan niet afhankelijk, huishouden.

5.5.2 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik, in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. het gebruik van gebouwen voor nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
- b. er geen vergunningplichtige, bouwkundige aanpassingen in- dan wel uitpandig aan het gebouw plaatsvinden;
- c. de activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- d. er geen opslag en stalling buiten de bestaande bebouwing plaatsvindt;
- e. er geen sprake is van opslag van gevaarlijke stoffen;
- f. de woonfunctie primair is en blijft;
- g. er geen sprake is van detailhandel;
- h. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- i. er geen vergunningplichtige activiteiten in het kader van milieu plaatsvinden;
- j. er geen sprake is van geluidhinder zoals bedoeld in het geluidbeleid van de gemeente;
- k. de nevenactiviteit wordt uitgevoerd door één van de hoofdbewoners;
- l. parkeren plaatsvindt op eigen terrein;
- m. er geen sprake is van reclame-uitingen;
- n. het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
- o. niet meer dan 35% van het vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit tot een maximale oppervlakte van 75 m², dan wel, indien de bestaande oppervlakte groter is, de oppervlakte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
- p. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, tevens de bewoner van de woning is;
- q. de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met de woonfunctie en de woonomgeving;
- r. detailhandel en horeca-gerelateerde activiteiten niet zijn toegestaan;
- s. de uitoefening van een aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit mag niet uitsluitend plaatsvinden in een bijbehorend bouwwerk;
- t. bed & breakfast is toegestaan in de woning, met dien verstande dat:
 1. niet meer dan 4 kamers mogen worden verhuurd;
 2. bed & breakfast ondergeschikt is aan de woonfunctie.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in: 5.1 juncto artikel 1.96 (begripsomschrijving woning) en 5.5.1 onder h voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat:

- a. er sprake is van onder één dak;
- b. het uiterlijk één woning, één bouwmassa dient te zijn;
- c. er sprake is van één centrale toegang tot de woning, van waaruit beide woonvertrekken direct toegankelijk/bereikbaar zijn;
- d. er geen sprake is van een woningscheidende wand;

5.5.1 onder h ten behoeve van het gebruik voor afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. de afstand van de afhankelijke woonruimte tot de woning niet meer dan 25 m mag bedragen;
- b. aantoonbaar aannemelijk is dat sprake is van een tijdelijke situatie (zorgindicatie) die zal worden beëindigd en wordt teruggebracht naar het oorspronkelijke gebruik nadat de mantelzorg is vervallen.

27.6.1 Afwegingskader

Een in **5.6** genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid;

en geen sprake is van significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van gebieden die in het kader van de Natuurbeschermingswet als beschermd gebied worden aangemerkt.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

1. de bestemming Wonen met de aanduiding specifieke bouwaanduiding - voormalig agrarisch bedrijf wijzigen in de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf ten behoeve van de realisering van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf met dien verstande dat:
 - a. het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming Agrarisch en/of de bestemming Agrarisch met waarden - Landschap;
 - b. het een voormalig agrarisch bedrijf betreft;
 - c. door middel van een bedrijfsplan is aangetoond dat het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
 - d. de wijziging milieutechnisch uitvoerbaar is;
 - e. de locatie niet mag hebben deelgenomen aan een Rood-voor-Rood regeling.
 - f. het perceel niet is gelegen ter plaatse van de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied;
 - g. de bestemming Wonen met de aanduiding specifieke vorm van wonen - voormalig agrarisch bedrijf, wijzigen ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van plattelandskamers, met dien verstande dat:
 - h. plattelandskamers uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied en ter plaatse van de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied;
 - i. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt dat plattelandskamers ter plaatse van de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied uitsluitend is toegestaan indien zij de landbouw niet frustreren;
 - j. plattelandskamers in bestaande bebouwing worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - k. indien dat niet mogelijk is de haalbaarheid van herbouw op dezelfde plaats onderzocht kan worden;
 - l. het maximale toegestane percentage aan bebouwing niet wordt overschreden;
 - m. de oppervlakte van één plattelandskamer is niet meer dan 50 m², met dien verstande dat de totale oppervlakte van plattelandskamers niet meer dan 300 m² bedraagt;
 - n. verhuur van plattelandskamers het gehele jaar mogelijk is, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van permanente bewoning;
 - o. het kamercomplex ruimtelijk, functioneel-technisch één geheel vormt met de overige bebouwing en dat wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand;
 - p. het geheel landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen beplanting;
 - q. de plattelandskamers geen belemmering opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven;
 - r. er geen sprake is van aantasting van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of monumentale waarde, en daar waar mogelijk herstel van deze waarden;
 - s. de plattelandskamers geen beperkingen opleveren voor ontwikkelingen in de omgeving;
 - t. parkeren plaatsvindt op het eigen terrein en dat de parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast met gebiedseigen beplanting;
 - u. de bestemming van het perceel wijzigen ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van plattelandsappartementen, met dien verstande dat:
 - v. plattelandsappartementen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied en ter plaatse van de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied;

- w. in afwijking van het bepaalde onder 1 geldt dat plattelandsappartementen ter plaatse van de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - landbouwonwikkelingsgebied uitsluitend is toegestaan indien zij de landbouw niet frustreren;
- x. plattelandsappartementen in bestaande bebouwing worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
- y. indien dat niet mogelijk is de haalbaarheid van herbouw op dezelfde plaats onderzocht kan worden;
- z. het maximale toegestane percentage aan bebouwing niet wordt overschreden;
- aa. de oppervlakte van één plattelandsappartement bedraagt meer dan 50 m², met dien verstande dat de totale oppervlakte van de kamers meer dan 300 m² bedraagt;
- bb. verhuur van plattelandsappartementen het gehele jaar mogelijk is, met dien verstande dat er geen sprake mag zijn van permanente bewoning;
- cc. het kamercomplex ruimtelijk, functioneel-technisch één geheel vormt met de overige bebouwing en dat wordt voldaan aan redelijke eisen van welstand;
- dd. het geheel landschappelijk wordt ingepast met gebiedseigen beplanting;
- ee. de plattelandsappartementen geen belemmering opleveren voor de omliggende agrarische bedrijven;
- ff. er geen sprake is van aantasting van de cultuurhistorische, landschappelijke en/of monumentale waarde, en daar waar mogelijk herstel van deze waarden;
- gg. de plattelandsappartementen geen beperkingen opleveren voor ontwikkelingen in de omgeving;
- hh. parkeren plaatsvindt op het eigen terrein en dat de parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast met gebiedseigen beplanting;
- ii. de bestemming van het perceel wijzigen ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van een kampeerboerderij ten behoeve van een groepsaccommodatie, met dien verstande dat:
- jj. de kampeerboerderij wordt gesitueerd in een bedrijfsgebouw dat niet meer van belang is voor de agrarische bedrijfsvoering;
- kk. deze functie ondergeschikt is aan het agrarisch bedrijf;
- ll. een kampeerboerderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied en ter plaatse van de gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - extensiveringsgebied;

5.7.1 Afwegingskader

De wijzigingsbevoegdheid kan slechts worden toegepast indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. landschappelijke en natuurlijke waarden;
 - b. de milieusituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - e. de sociale veiligheid;
 - f. de externe veiligheid;
- en geen sprake is van significante gevolgen voor de instandhoudingsdoelstellingen van gebieden die in het kader van de Natuurbeschermingswet als beschermd gebied worden aangemerkt.