

**Afwijkingsprocedure
artikel 2:12, eerste lid, onder a, 3° Wabo**

**Herbouwen van een opslagloods
(naast Dennendijk 6 Geesteren)**

Ruimtelijke onderbouwing

**Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders
van Berkelland**

datum: 2 maart 2017

zaaknr: 166409

AB-nr: AB 2016063

Algemeen

Op het adres Dennendijk 6 in Geesteren bevindt zich een woning met bijgebouwen. De eigenaar heeft een naastgelegen pand gekocht dat tot voor kort in gebruik was als opslagloods bij een bedrijf aan de overzijde van de Dennendijk. Samen met dit bedrijfsperceel kent de opslagloods nog de bestemming "bedrijfsbebouwing".

De huidige eigenaar van de opslagloods heeft op 9 maart 2016 een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het herbouwen van deze opslagloods. De te verbouwen opslagloods wordt daarbij niet langer ingezet ten behoeve van het bedrijf waartoe het voorheen behoorde. Volgens de aanvraag zal zij worden gebruikt voor de stalling van hobbypaarden en voor diverse vormen van opslag. Dit niet-bedrijfsmatige gebruik maakt dat de ingediende aanvraag in strijd is met het geldende bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening"(Borculo). Om die reden moet zij worden aangemerkt als een verzoek om met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onder a, 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) af te wijken van het geldende bestemmingsplan. Het toepassen van deze afwijkingsbevoegdheid is mogelijk als daarvoor een goede ruimtelijke onderbouwing bestaat.

Deze ruimtelijke onderbouwing voor het herbouwen van de opslagloods begint met een beschrijving van de aanvraag die aanleiding geeft voor de bestemmingsplanafwijking. Vervolgens geeft de beleidsinventarisatie een beschrijving van het beleid van rijk, provincie, gemeente en eventuele andere openbare besturen dat van belang is voor het verlenen van de afwijking. Daarna wordt via een lagenbenadering aandacht besteed aan de betrokken ruimtelijk relevante aspecten. Per aspect zullen daarbij eerst de zaken aan de orde komen die betrekking hebben op de natuurlijke systemen van ondergrond en water en op de sporen van de geschiedenis (eerste laag). Aansluitend zal per aspect aandacht worden geschonken aan de infrastructurele netwerken van bijvoorbeeld wegen, communicatielijnen en leidingen (tweede laag), waarna wordt afgesloten met de weerslag van het ruimtegebruik (derde laag). Bij dit laatste onderdeel moet worden gedacht aan de doorwerking van gebruiksfuncties zoals wonen en bedrijvigheid binnen de totale ruimtelijke afweging. De ruimtelijke onderbouwing wordt afgesloten met een juridische en economische paragraaf en met de beschrijving van de resultaten van de watertoets.

De aanvraag

Op 9 maart 2016 diende de huidige eigenaar een aanvraag om omgevingsvergunning in voor het herbouwen van de opslagloods op het perceel naast Dennendijk 6 (kadastraal bekend gemeente Geesteren, sectie K, nummer 669). Het bouwplan richt zich op de gehele vervanging van de bestaande loods waarbij de omvang van het nieuwe gebouw gelijk is aan die van het bestaande pand. Het pand gaat worden gebruikt voor de opslag van materialen, zij het niet langer voor het bedrijf waartoe het perceel voorheen behoorde en waarmee in het bestemmingsplan een relatie is gelegd.

De bouwlocatie

Het perceel Dennendijk 6 ligt ongeveer 200 meter ten zuiden van de kern Geesteren, gemeten vanaf de Blauwe Torenweg. Direct naast het perceel staat de te herbouwen opslagloods. Het geheel ligt aan de rand van het buitengebied tussen de kernen Geesteren en Borculo.



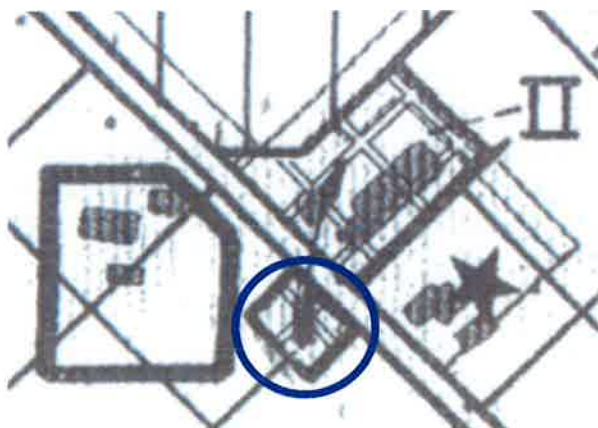
Ligging Dennendijk 6 (blauwe cirkel) en naastgelegen opslagloods (rood gearceerd)
(luchtfoto, niet op schaal)

In de omgeving van Dennendijk 6 bevinden zich enkele woningen, terwijl zich aan de overzijde van de Dennendijk nog het bouwbedrijf bevindt waartoe de opslagloods voorheen behoorde. Ook bevinden zich daar de voetbalvelden van de plaatselijke voetbalvereniging met de naastgelegen tennisbanen. Ten zuiden van het perceel Dennendijk 6 en het perceel met de opslagloods bevindt zich voornamelijk agrarisch gebied.

Het bestemmingsplan

Voor het buitengebied van de voormalige gemeente Borculo geldt nog het bestemmingsplan "Borculo, integrale herziening" (Borculo). De gemeenteraad van Borculo stelde dit bestemmingsplan vast op 24 juni 1993, waarna Gedeputeerde Staten van Gelderland het op 16 februari 1994 gedeeltelijk goedkeurden (nummer RG93.44841). Het bestemmingsplan werd onherroepelijk op 7 januari 1997 na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (nr. E01.94.0086).

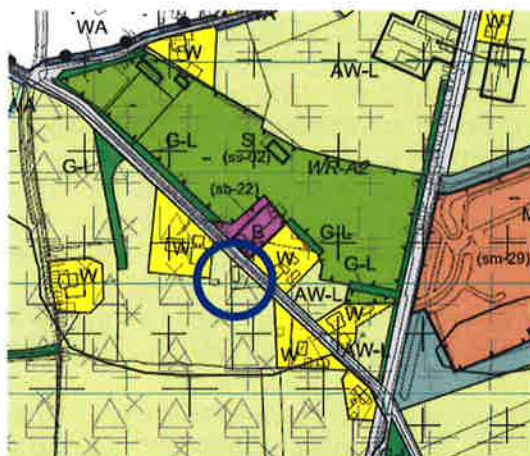
Het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo) kende indertijd aan het perceel Dennendijk 6 de bestemming "agrarisch gebied met landschapswaarden" toe waarbij het werd voorzien van een agrarisch bouwvlak. Zoals gezegd behoorde de naastgelegen opslagloods toen nog tot het bouwbedrijf aan de overzijde van de Dennendijk, reden waarom het is bestemd als "bedrijfsbebouwing" en via een koppelteken ($\leftrightarrow$) op de plankaart is verbonden met de hoofdlocatie van dat bouwbedrijf. De aanduiding "II" bij deze bestemming geeft aan dat het gebied met deze bestemming mag worden gebruikt voor 'niet-functioneel aan het buitengebied gebonden niet-agrarische bedrijven zoals deze bestaan op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan'. Dit betekent dat het geldende bestemmingsplan alleen het destijds bestaande bedrijfsmatige gebruik van de opslagloods toestaat en een verandering van dat gebruik in strijd is met het bestemmingsplan.



Ligging van de opslagloods (fragment plankaart, niet op schaal)

Voor het buitengebied van de gemeente Berkelland gold van 18 september 2013 tot en met 27 augustus 2014 het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012". De gemeenteraad van Berkelland stelde dit bestemmingsplan vast op 26 juni 2013 waarna het in werking trad op 18 september 2013. Het bestemmingsplan is door de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State echter vernietigd in haar uitspraak van 27 augustus 2014 (nr 201308008/1/R2).

Het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" kende aan het perceel Dennendijk 6 de bestemming "Wonen" toe. Daarbij was de naastgelegen opslagloods niet langer bedrijfsmatig bestemd maar ondergebracht in de gebiedsbestemming "Agrarisch gebied met Waarden – Landschapswaarden". Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" had dit pand dus een overgangsrechtelijke status.



Situering opslagloods (verbeelding bpBB2012, niet op schaal)

Omdat het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" in zijn geheel is vernietigd, moet voor het gemeentelijk buitengebied een nieuw bestemmingsplan worden gemaakt. Vooruitlopend daarop is voor het nieuw te maken bestemmingsplan een uitgangspuntennotitie opgesteld. De vaststelling van deze "Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016" door het college van burgemeester en wethouders (15 december 2015) en de gemeenteraad (12 januari 2016) is op 26 januari 2016 bekendgemaakt via het "Berkelbericht", de gemeente katern bij het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws". In deze uitgangspuntennotitie zijn onder meer nieuwe beleidsregels opgenomen voor het bestemmen van zogenaamde solitaire schuren. Het bouwplan voor het herbouwen van de opslagloods naast Dennendijk 6 wordt aan dit beleid getoetst.

Beoordeling van het bouwplan aan het bestemmingsplan

De ingediende aanvraag om omgevingsvergunning richt zich alleen op het herbouwen van de opslagloods naast Dennendijk 6. Voor het slopen de bestaande opslagloods is een sloopmelding ingediend en beoordeeld.

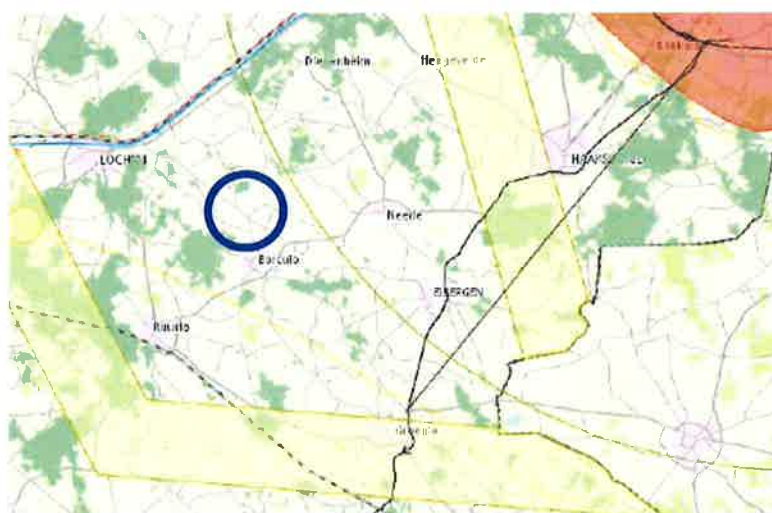
Zoals gezegd laat de bestemming "bedrijfsbebouwing" met de bijbehorende aanduiding "II" alleen toe dat te herbouwen opslagloods wordt gebruikt voor de bedrijfsfunctie die er voorheen werd uitgevoerd. Dit maakt dat het beoogde gebruik voor niet-bedrijfsmatige opslag en het stallen van hobbypaarden niet past in het bestemmingsplan en de herbouw van de opslagloods daarmee dus in strijd is. Voor wat betreft de bouwregels kan worden opgemerkt dat de te herbouwen opslagloods kleiner is dan de bestaande opslagloods met aanbouw. In ieder geval is er geen sprake van een uitbreiding van de bebouwde oppervlakte meer dan 10%. Op die manier is er geen strijdigheid met de bouwregels uit het geldende bestemmingsplan maar uitsluitend met de gebruiksregels.

Vanwege de strijdigheid moet de ingediende aanvraag voor dat onderdelen worden aangemerkt als een aanvraag om met toepassing van artikel 2:12, eerste lid, onder a, 3^o van de Wet

Beleidsinventarisatie

Rijksbeleid: de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De SVIR richt zich op het grondgebied van heel Nederland en bevat geen uitspraken die betrekking hebben op concrete Berkellandse situaties. Wel bevat dit document passages of afbeeldingen die van toepassing zijn op het gemeentelijk grondgebied. Zo zijn op het kaartmateriaal de laagvliegroutes afgebeeld die over het gemeentelijk grondgebied lopen (zie afbeelding). Deze laagvliegroutes leveren geen beperkingen op voor de herbouw van de opslagloods aan de Dennendijk. Dit geldt ook voor het gegeven dat de locatie buiten de vrijwaringszone ligt rondom de antennevelden in de Holterhoek.



Voor het landelijk gebied spreekt de SVIR zich in algemene zin uit voor het behoud van het landelijk gebied, van landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten en voor het realiseren van de herijkte nationale EHS. Verder bevat de SVIR geen concrete uitspraken over bouwplannen zoals het voorliggende.

Provinciaal beleid: Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Op 9 juli 2014 stelden Provinciale Staten van Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vast als opvolger van het Streekplan Gelderland 2005. Uit de kaarten bij deze omgevingsvisie komt naar voren dat het perceel Dennendijk 6 niet in een bijzonder aandachtsgebied ligt waarvoor de vastgestelde omgevingsvisie voorziet in een bijzonder regime. De nieuwe omgevingsvisie levert dan ook geen beperkingen op voor de herbouw van de opslagloods.

De Omgevingsvisie Gelderland is op 18 oktober 2014 in werking getreden nadat Provinciale Staten op 24 september 2014 ook de Omgevingsverordening Gelderland hadden vastgesteld. Het plan is ook niet in strijd met de regels uit deze verordening omdat daarin geen bepalingen zijn opgenomen over bijgebouwen bij woningen of over het vervangen van bestaande legale gebouwen in het buitengebied. Ook de Omgevingsverordening verzet zich daarmee niet tegen het bouwplan.

Gemeentelijk beleid

- Ruimtelijke Visie Buitengebied (RVB)

De gemeente Berkelland heeft vanuit een bottom-up proces toegewerkt naar de totstandkoming van een "Ruimtelijke Visie Buitengebied". Deze op 11 december 2007 door de gemeenteraad vastgestelde beleidsvisie diende als één van de onderleggers voor het toen nog in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het Berkellandse buitengebied.

Volgens de functiekaart bij de RVB ligt het perceel Dennendijk 6 in deelgebied "Geesterse Es: oud essenlandschap: prismaat landbouw met agrarisch natuurbeheer" (deelgebied 6b). De RVB doet voor dit landschapsensemble geen uitspraken over het herbouwen van bestaande gebouwen zoals de opslagloods aan de Dennendijk. Wel geeft zij aan dat bestaande bebouwing in de esrand kan worden benut voor nieuwe functies, waarbij de genoemde woonfunctie inmiddels is achterhaald vanwege het sinds 2010 aangepaste woonbeleid.

Ook het op de RVB aansluitende markwerkboek, dat onderdeel uitmaakt van het landschapsontwikkelingsplan voor Berkelland dat de gemeenteraad op 28 oktober 2008 vaststelde, bevat geen concrete uitspraken over bouwplannen als het voorliggende.

- Structuurvisie Berkelland 2025

Op 26 oktober 2010 stelde de gemeenteraad van Berkelland de "Structuurvisie Berkelland 2025" vast. Volgens de structuurvisiekaart ligt Dennendijk 6 binnen het verwevingsgebied met het prismaat voor landbouw. Dit gebiedstype is vooral bedoeld voor de landbouwfunctie maar biedt daarnaast ook ruimte voor andere functies zoals wonen en recreatie. Functieverbreiding en hergebruik van vrijkomende bebouwing wordt als nadrukkelijke optie benoemd zodat het plan voor Dennendijk 6 aansluit op de structuurvisie.

- Uitgangspunten bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016

Ter voorbereiding op het nieuw te maken bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2016" stelden het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad op 15 december 2015 resp. 12 januari 2016 de "Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2016" vast. De vaststelling van de uitgangspuntennotitie is bekendgemaakt op 26 januari 2016.

De uitgangspuntennotitie geeft aan dat het bij het maken van een nieuw bestemmingsplan mogelijk is om een specifieke aanduiding op te nemen bij een solitaire schuur waarvoor in het verleden vergunning is verleend maar die niet langer bedrijfsmatig in gebruik is. Het toekennen van deze aanduiding gebeurt op basis van een zo goed mogelijke inventarisatie van solitaire gebouwen. Daarbij wordt in de planregels de mogelijkheid ingebouwd om een dergelijke aanduiding alsnog toe te kennen als een solitaire schuur bij de inventarisatie buiten beeld is gebleven.

In de planregels van het nieuw te maken bestemmingsplan kunnen verder uitbreidingsmogelijkheden worden aangeboden die gelijk zijn aan de overgangsrechtelijke regeling (10%-

uitbreidingsruimte). Het toekennen van een specifieke aanduiding doet volgens de uitgangspuntennotitie immers niets af aan het beleidsuitgangspunt dat bebouwing door gebouwen in principe alleen mogelijk is op bebouwde percelen met een bouwvlak en dat uitbreiding van gebouwen buiten een bouwvlak in beginsel wordt geweerd.

Ruimere uitbreidingsmogelijkheden worden geboden door toepassing van de bovenplanse sloop-bonusregeling (onderdeel G van de uitgangspuntennotitie). Op die manier ontstaat de mogelijkheid om het betreffende bouwwerk tot maximaal 100 m² te vergroten op voorwaarde dat elders in de gemeente het viervoudige van de uitbreiding wordt gesloopt. Door toepassing van deze constructie, waarbij ook moet worden geregeld dat herbouw van de te slopen bebouwing niet mogelijk is, kan dus een afname van de bebouwing in het buitengebied worden bereikt. Met dit alles speelt de uitgangspuntennotitie voor het nieuwe bestemmingsplan in op het toenemende gebruik van het buitengebied door particulieren, terwijl de bebouwing in het buitengebied per saldo afneemt.

In de uitgangspuntennotitie zijn op deze manier de uitgangspunten geformuleerd voor de manier waarop zogenaamde 'solitaire schuren' in het buitengebied worden bestemd in het nieuwe bestemmingsplan. Het gaat daarbij om bestaande bebouwing in het buitengebied die niet meer worden gebruikt voor de oorspronkelijke, veelal bedrijfsmatige functie en geen rechtstreekse ruimtelijke relatie (meer) heeft met de hoofdbebouwing waarbij zij hoort of hoorde. Voor dit soort bebouwing is de lijn uitgezet dat herbouw van solitaire schuren mogelijk wordt gemaakt en dat daarbij de oppervlakte met 10% mag worden vergroot. Verdere uitbreiding van de oppervlakte is vervolgens mogelijk tot maximaal 100 m², op voorwaarde dat voor de eventuele uitbreiding elders compensatie plaatsvindt via sloop van bebouwing.

Het bouwplan voorziet in de herbouw van een opslagloods. De oppervlakte van de nieuw te bouwen loods wordt niet met meer dan 10% vergroot en blijft onder de 100 m². Het bouwplan past daarmee binnen de vastgestelde beleidskaders zonder dat er sloop van bebouwing op een andere locatie nodig is. Bij het maken van het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied kan deze loods dan ook via een specifieke aanduiding voor 'solitaire schuur' worden weergegeven op de verbeelding.

Bodem- en aardkundige aspecten

Voor het bouwplan is geen bodemonderzoek vereist omdat er geen sprake is van gebouwen waarin voortdurend mensen aanwezig zijn. Overigens is op voorhand geen sprake van een locatie waarvoor qua bodemkwaliteit de verdenking bestaat van zodanige bodemverontreinigingen dat geen medewerking kan worden verleend aan het project.

Archeologische en cultuurhistorische aspecten

Door ondertekening van het verdrag van Malta heeft Nederland zich verplicht tot het tijdig betrekken van de archeologische belangen bij plannen met een ruimtelijk planologisch aspect. In dat kader dient te worden beoordeeld of de instandhouding en bescherming van archeologisch erfgoed op voldoende wijze is gewaarborgd. Met de nieuwe Monumentenwet is archeologie een verplicht en onlosmakelijk onderdeel van het ruimtelijke besluitvormingsproces geworden. Er is sprake van decentralisatie van taken en verantwoordelijkheden: gemeenten krijgen de verplichting hun verantwoordelijkheid voor het behoud van het archeologische erfgoed te nemen.

Archeologiebeleid gemeente Berkelland

Op 17 november 2015 heeft de gemeenteraad een actualisatie van het gemeentelijk archeologiebeleid vastgesteld. Dit is gebeurd door vaststelling van de notitie "Archeologie in de gemeente Berkelland. Een actualisatie van de archeologische waarden- en verwachtingenkaart" (RAAP-Rapport 2878). Op de geactualiseerde gemeentelijke archeologische beleidskaart

staat aangegeven waar binnen de gemeente archeologische waarden zijn aangetroffen of zijn te verwachten en op welke manier deze (te verwachten) waarden beschermd zijn. Deze archeologische verwachtingswaarden worden via dubbelbestemmingen doorvertaald in het nieuw te maken bestemmingsplan "Berkelland Buitengebied 2016".



Uitsnede archeologische beleidswaardenkaart (RAAP, niet op schaal)

Volgens de archeologische beleidswaardenkaart geldt rondom Dennendijk 6 een middelmatige archeologische verwachting. Nu de herbouw plaatsvindt op dezelfde plek als de al bestaande opslagloods, is daarbij sprake van een al verstoorde ondergrond. Voor de uitvoering van het bouwplan hoeft daarom geen archeologisch onderzoek te worden verricht. Vanzelfsprekend blijft wel de algemene wettelijke zorgplicht van kracht. Dit betekent dat bij onverwachte vondsten alsnog toepassing moet worden gegeven aan de regels van de Monumentenwet.

Ecologische aspecten

De ingediende aanvraag om omgevingsvergunning richt zich op het herbouwen van de opslagloods naast Dennendijk 6. Voor het slopen van de bestaande opslagloods is een sloopmelding ingediend. Op 11 maart 2016 is vastgesteld dat deze voldoet aan het Bouwbesluit, waarbij de indiener is gewezen op de voor hem geldende verplichtingen uit de Flora- en faunawet waar het gaat om de uitvoering van de sloopwerkzaamheden. De sloopwerkzaamheden vallen buiten de reikwijdte van deze ruimtelijke onderbouwing omdat die alleen betrekking heeft op de herbouw. Voor de herbouw van de opslagloods is geen afzonderlijk flora- en faunaonderzoek nodig.

Vogelrichtlijngebieden (soortenbescherming)

De op grond van de Europese Vogelrichtlijn aangewezen vogelbeschermingsgebieden IJssel en Sallandse Heuvelrug liggen beiden op ongeveer 15 kilometer van het grondgebied van de gemeente Berkelland. Op grond van deze grote afstand kan worden geconcludeerd dat de beoogde afwijking van het bestemmingsplan geen invloed heeft op de bescherming van vogels in de genoemde Vogelrichtlijn-gebieden. Dit geldt overigens ook voor het direct ten oosten van het gemeentelijk grondgebied gelegen Zwillbrocker Venn.

Natura2000-gebieden (gebiedenbescherming)

Het plangebied ligt hemelsbreed op circa 3.000 meter van het natuurgebied Beekvliet dat als op grond van de Europese Habitatrichtlijn is aangewezen als Natura2000-gebied. Volgens de Habitatrichtlijn en de Natuurbeschermingswet 1998 moet worden beoordeeld of een ruimtelijk plan zoals een beoogde afwijking van het bestemmingsplan de natuurlijke kenmerken van het betrokken habitatgebied significant aantast. Wanneer dat het geval is, moeten inspraakmogelijkheden worden geboden en eventueel een milieueffectrapportage met een passende beoordeling worden uitgevoerd. Nu de afstand ten opzichte van het genoemde habitatgebied echter enkele kilometers bedraagt en de aard van de afwijking geen enkele invloed heeft op de

Beekvliet-Stelkampsveld, kan worden gesteld dat het project de natuurlijke kenmerken van het genoemde habitatgebied niet significant aantast.

Ecologische Hoofdstructuur (gebiedenbescherming)

Het projectgebied ligt ongeveer 150 meter ten westen van het bosgebied rondom de begraafplaats aan de Oude Diepenheimseweg die deel uitmaakt van het Gelders Natuurnetwerk (GNN). Omdat het gebruik van de te herbouwen opslagloods echter aansluit op het gebruik dat volgens het bestemmingsplan al is toegestaan en waarschijnlijk minder intensief van aard zal zijn, valt niet te verwachten dat de te beschermen waarden binnen de ecologische hoofdstructuur daardoor zullen worden aangetast. De ligging van het projectgebied ten opzichte van de ecologische hoofdstructuur is daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het project.

Milieuhygiënische aspecten

Bedrijven en milieuzonering

Niet van toepassing. Ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van bedrijvigheid worden getoetst aan de afstanden uit de publicatie Bedrijven en milieuzonering (VNG-uitgeverij, 2009). De nieuwe opslagloods vervangt een te slopen opslagloods op dezelfde plek. De schuur is geen gevoelig object en daarbinnen vinden geen milieubelastende activiteiten plaats.

Externe veiligheid

In de te bouwen opslagloods vinden geen activiteiten uit Activiteitenbesluit, het Vuurwerkbesluit of het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) plaats.

Geluid, verkeer(slawaaï)

De opslagloods is geen geluidgevoelige functie zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De geluidbelasting op de gevel hoeft daarom niet te worden onderzocht. Verder levert de opslagloods geen zodanige geluidseffecten op dat onderzoek naar de geluidsproductie aan de orde is. Daarnaast leidt de herbouw van de opslagloods niet tot een zodanige verkeerstoename dat daarnaar akoestisch onderzoek moet worden verricht.

Luchtkwaliteit

Het gebruik in de te herbouwen opslagloods draagt niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit. Er is volgens de Wet milieubeheer verder ook geen sprake van een gevoelige bestemming die vraagt om nader onderzoek naar de luchtkwaliteit.

Infrastructurele aspecten

Het perceel met de te herbouwen opslagloods ligt langs aan de Dennendijk en wordt daarlangs ontsloten. Aangezien het gaat om een vervanging van een bestaande opslagloods die voorheen bedrijfsmatig werd gebruikt, is ter plaatse sprake van een goede ontsluiting die past bij het verkeersaanbod. Verder is op het perceel voldoende parkeerruimte aanwezig, terwijl de opslagloods zelf daarvoor ook ruimte biedt.

Juridische aspecten

Zoals hiervoor al is vermeld, past de aanvraag om omgevingsvergunning niet in het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening" (Borculo) en de daarin opgenomen bestemming "bedrijfsbebouwing II" vanwege het niet-bedrijfsmatige gebruik van de te herbouwen opslagloods. Medewerking kan worden verleend op basis van het beleid over solitaire schuren zoals dat is verwoord in de "Uitgangspuntennotitie bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2016".

De gemeenteraad van Berkelland nam op 14 september 2010 een besluit over het aanwijzen van categorieën van gevallen waarvoor het college van burgemeester en wethouders kunnen afwijken van een bestemmingsplan zonder een afzonderlijke verklaring van geen bedenkingen. De aanvraag voor de herbouw van de opslagloods voldoet niet aan de voorwaarden die in dit raadsbesluit zijn benoemd. Daarmee is het college van burgemeester en wethouders pas bevoegd om af te wijken van het bestemmingsplan nadat de gemeenteraad daarvoor een verklaring van geen bedenkingen heeft verleend.

Economische uitvoerbaarheid

De herbouw van de opslagloods zal worden betaald door de eigenaar van het perceel. Met de eigenaar wordt een overeenkomst afgesloten voor het verhalen van tegemoetkoming in schade (vroeger planschade). Verder zijn er geen kostensoorten die voor kostenverhaal in aanmerking komen. Voor de uitvoering van het plan hoeft daarom geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De Watertoets

Bij het maken van afwegingen ten aanzien van het gebruik van de ruimte moeten watersystemen medesturend zijn in de keuze van locaties, inrichting en beheer. Daarbij kan een goede combinatie van water en ruimtegebruik ten goede komen aan de ruimtelijke kwaliteit en wellicht leiden tot nieuwe functiecombinaties. Om aan deze uitgangspunten vorm te geven is de watertoets sinds 1 november 2003 een verplicht onderdeel van ruimtelijke planprocessen.

In het voorgaande is een algemene beschrijving gegeven van het watersysteem in het plangebied. Op basis van de Standaard Waterparagraaf van het Waterschap Rijn en IJssel wordt hierna bepaald welke waterthema's relevant zijn voor de afwijking voor het herbouwen van de opslagloods. Het betreft hier:

Waterthema	Toelichting	Relevant #	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering?	Nee	1
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	1
Riolering en afvalwaterketen	1. Is de toename van afvalwater (DWA) groter dan 1 m ³ /uur?	Nee	1
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlaktewater)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500 m ² ?	Nee	1
	2. Is er sprake van toename van verhard oppervlak met meer dan 500 m ² ?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaande verhard oppervlak?	Nee	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlaktewaterkwaliteit	Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwateroverlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	2. Is in het plangebied sprake van kwel?		
	3. Beoogt het plan dempen van perceelsloten		

	of andere wateren?		
Grondwaterkwaliteit	Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en Beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	1
Volksgezondheid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	1
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	1
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	1
Cultuurhistorie	Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig.	Nee	1

de intensiteit van het watertoetsproces is afhankelijk van de antwoorden op bovenstaande vragen. Als er op een categorie 2 vraag een 'ja' is geantwoord is een uitgebreide watertoets noodzakelijk. Is er op geen van de categorie 2 vragen een 'ja' geantwoord dan kan een verkorte watertoets doorlopen worden. Als er alleen met 'nee' is geantwoord, dan is het RO-plan waterhuishoudkundig niet van belang en hoeft er geen wateradvies bij het waterschap gevraagd te worden.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Inspraakprocedure (gemeentelijke Inpraakverordening)

De aanvraag om omgevingsvergunning heeft met de bijlagen met ingang van 18 mei 2016 gedurende een periode van twee weken ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een publicatie in het "Berkelbericht" (gemeentelijke katern bij het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws") van 17 mei 2016. Daarbij is aangegeven dat iedereen gedurende deze termijn een mondelinge of schriftelijke zienswijze over de aanvraag naar voren kon brengen bij burgemeester en wethouders van Berkelland. Verder is vermeld op welke wijze het dossier digitaal beschikbaar werd gesteld en hoe het kon worden ingezien. Tijdens de bovengenoemde termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

Vorbereidingsprocedure Awb

Het ontwerp-besluit en de op 20 september 2016 door de gemeenteraad verleende 'verklaring van geen bedenkingen' heeft van 28 september tot en met 9 november 2016 ter inzage gelegen. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een publicatie in het "Berkelbericht" (gemeentelijke katern bij het huis-aan-huisblad "Achterhoek Nieuws") van 27 september 2016. Daarbij is aangegeven dat iedereen gedurende deze termijn een mondelinge of schriftelijke zienswijze over de aanvraag naar voren kon brengen bij burgemeester en wethouders van

Berkelland. Verder is vermeld op welke wijze het dossier digitaal beschikbaar werd gesteld en hoe het kon worden ingezien.

Tijdens de bovengenoemde termijn zijn op 9 november 2016 zienswijzen ingediend door de eigenares van het aan de overzijde van de Dennendijk gelegen perceel. Deze zijn schriftelijk vastgelegd en richten zich op het volgende:

1. In de ruimtelijke onderbouwing wordt alleen gesproken over opslag terwijl de aanvraag vermeldt dat het bouwwerk wordt gebruikt voor "stalling hobby paarden en opslag diversen";
2. de paardenstalling moet voldoen aan eisen van dierenwelzijn, iets wat niet is terug te vinden in de ruimtelijke onderbouwing of in de aanvraag. Een pony met een stokmaat (schofthoogte) van 1,50 meter of hoger mag er niet worden gestald.

Over de ingediende zienswijzen kan het volgende worden overwogen:

1.

In de ruimtelijke onderbouwing staat vermeld dat de te herbouwen opslagloods niet op bedrijfsmatige wijze gaat worden gebruikt. Daarbij is niet specifiek aangegeven dat dit niet-bedrijfsmatige gebruik zal bestaan uit de stalling van hobby-paarden en opslag. De ruimtelijke onderbouwing wordt op dit onderdeel tekstueel aangevuld. Voor de ruimtelijke beoordeling van de aanvraag blijft echter ook met deze aanvulling gelden dat er sprake is van hobbymatig gebruik van de te herbouwen opslagloods.

2.

De wet- en regelgeving over dierenwelzijn behoort niet tot het toetsingskader van de gemeente op het gebied van ruimtelijke ordening of milieu. De Nederlandse Voedsel- en Warenautoriteit (NVWA) is op dit terrein bevoegd gezag en kan dus optreden bij eventuele misstanden op het gebied van dierenwelzijn. In een omgevingsvergunning kunnen echter geen voorwaarden worden gesteld die zijn gebaseerd op de regels over dierenwelzijn.

De bovenstaande beoordeling van de ingediende zienswijzen geeft geen aanleiding voor de conclusie dat er geen goede ruimtelijke onderbouwing bestaat voor de gevraagde afwijking van het bestemmingsplan. In de zienswijzen wordt dit ook niet gesteld. Naar aanleiding daarvan kan dan ook worden volstaan met een aanvulling van deze ruimtelijke onderbouwing.

Bijlagen bij de ruimtelijke onderbouwing

1.
 - a. Uittreksel plankaart met verklaring van het bestemming "Buitengebied, integrale herziening" (schaal 1 : 5.000)
 - b. Uittreksel voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied, integrale herziening"
 - c. Uittreksel plankaart met verklaring van het bestemming "Buitengebied Berkelland 2012" (schaal 1 : 5.000)
 - d. Uittreksel regels van het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012"
2. Aanvraag om omgevingsvergunning met bijlagen

bestemmingsplan

Buitengebied

integrale herziening

voorschriften en plankaart

gemeente Borculo

Goedkeuring ONTHOUDEN aan:

a bestemming "bedrijfsbebouwing"

Labbenbruggedijk 28;

b bestemming "agrarisch gebied"

pand Goordijk 5;

c dat gedeelte van de bestemming

"bedrijfsbebouwing II "Schaghorst

weg 8", dat in gebruik is als

recreatieverblijf;

d artikel 19 van de voorschriften;

e de woorden: "Gelderse Molencommissie"

in artikel 29, leden 3 en 5.

Overigens goedgekeurd op grond van artikel 28
van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, bij
besluit van Gedeputeerde Staten van Gelderland,
d.d. 16 februari 1994 - nr. RG93.44841.

Mij bekend, de griffier der Staten

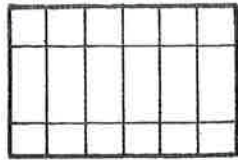
Uitgesteld
door Raadsbesluit
24-6-1993
Raad van State
7-1-1994
EO1.94.0006



s/a
b

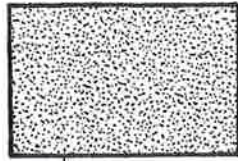


D het dagrecreatief verblijf
Bij het recreatief verblijf in een vakantieboerderij



TERREIN VOOR ACTIEVE RECREATIE

Vs veldsporten
Ma manege
Zo zwemsport en openluchttheater
Tv touwtrekvereniging
Hd hondendressuurterrein



OEFENCROSSTERREIN



WOONDOELEINDEN



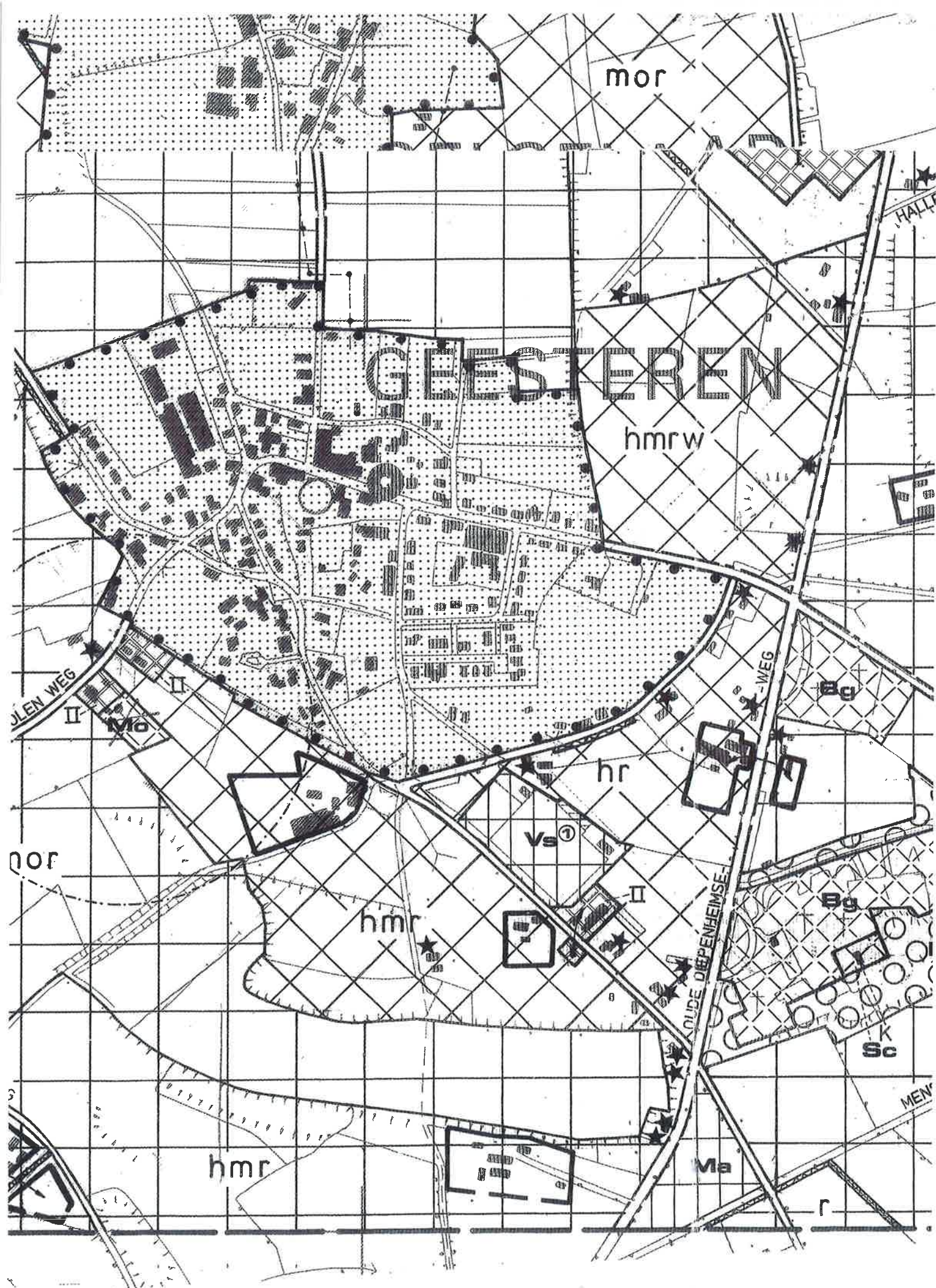
BEDRIJFSBEBOUWING

I functioneel aan het buitengebied gebonden
niet- agrarische bedrijven
a agrarisch bedrijf
lm wijzigingsbevoegdheid ex artikel 14
lid 6 sub 1a
II niet- functioneel aan het buitengebied
gebonden niet- agrarische bedrijven zoals
deze bestaan op het moment van de
terinzagelegging van het ontwerpplan
r recreatief medegebruik
III horecabedrijven
S sportschool
IV detailhandelvestigingen
V openbare nutsvoorzieningen
[w] opslag waterschap



BIJZONDERE BEBOUWING

Mo molen
Sp sociaal-pedagogische doeleinden
[L] gebied ten behoeve van woningen en
wooneenheden voor de opvang van
pupillen
f wijzigingsbevoegdheid ex artikel 15 lid 3
Bg begraafplaats
Mu museum
Or ontvangstruimte
Sk schaapskooi
Sc scouting



4 nadere eisen

Bij de beslissing omtrent het verlenen van een bouwvergunning voor een ander-bouwwerk kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen aan de hoogte van deze bebouwing, indien zulks noodzakelijk is ter voorkoming van een negatieve invloed van dit bouwwerk op zijn omgeving.

5 aanlegvergunning

- 1 Daar waar blijkens de plankaart de gronden mede bestemd zijn voor de bescherming van karakteristieke bebouwing is het verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning de volgende andere werken uit te voeren: het (geheel of gedeeltelijk) slopen van gebouwen en bouwwerken die karakteristieke waarden bezitten.
- 2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien door de uitvoering van het ander-werk, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke waarden van het bouwwerk en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- 3 Geen aanlegvergunning is vereist voor:
 - a andere-werken behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - b andere-werken, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangehaalde vergunning.
- 4 Overtreding van de verboden gesteld in sub 1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

artikel 14 bedrijfsbebouwing

1 doeleindenomschrijving

De gronden met de bestemming "bedrijfsbebouwing" zijn bestemd voor niet-agrarische bedrijven en inrichtingen, onderscheiden in de volgende bestemmingscategorieën:

- a binnen de bestemmingscategorie I: functioneel aan het buitengebied gebonden niet-agrarische bedrijven, alsmede ten behoeve van een agrarisch bedrijf uitsluitend daar waar dat op de plankaart als zodanig is aangegeven.
- b binnen de bestemmingscategorie II, niet functioneel aan het buitengebied gebonden niet-agrarische bedrijven, zoals deze bestaan op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan alsmede ten behoeve van een recreatief medegebruik in de vorm van maximaal 5 kampeermiddelen uitsluitend daar waar dat op de plankaart als zodanig is aangegeven, met dien verstande dat het plaatsen van stacaravans niet is toegestaan;
- c binnen de bestemmingscategorie III: horecabedrijven, alsmede een sportschool uitsluitend daar waar dat op de plankaart als zodanig is aangegeven.
- d binnen de bestemmingscategorie IV: detailhandelsvestigingen;
- e binnen de bestemmingscategorie V: openbare nutsvoorzieningen, alsmede de opslag ten behoeve van het waterschap uitsluitend daar waar dat als zodanig met een gebiedsbegrenzing c.q. lettercode  op de plankaart is aangegeven;

een en ander met bijbehorende parkeer-, ontsluitings- en groenvoorzieningen, hieronder mede begrepen groenvoorzieningen ten behoeve van de landschappelijke inpassing.

Daarnaast zijn de gronden binnen de bestemmingscategorie II tevens bestemd voor bedrijven als bedoeld onder bestemmingscategorie I met dien verstande dat:

- het uitsluitend mag gaan om kleinschalige bedrijvigheid;
- bouwactiviteiten gericht op een vergroting van de bestaande bebouwing zijn uitgesloten;
- er geen blijvende onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de landschapswaarden in de omgeving;
- detailhandel niet zal worden toegestaan;
- bedrijven die een nadelige invloed hebben op de agrarische functie en daardoor de agrarische bedrijfsvoering negatief beïnvloeden niet toegestaan zullen worden.

2 bouwvoorschriften

Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:

- 1 ten aanzien van de bestemmingscategorie I:
bedrijfsbebouwing met een maximale hoogte van 10 m.
Ten aanzien van het op de plankaart aangegeven agrarische bedrijf is artikel 6 van deze voorschriften van toepassing met dien verstande dat binnen het bestemmingsvlak niet meer dan één bedrijfswoning is toegestaan.
- 2 Ten aanzien van de bestemmingscategorieën II, III, IV en V:
 - a de op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan, voor wat betreft de bebouwde oppervlakte, bestaande bedrijfsgebouwen met dien verstande dat deze bedrijven hun bedrijfsgebouwen mogen vergroten met maximaal 10%;
 - b andere-bouwwerken met een maximale hoogte van 12 m;
een en ander met dien verstande dat in alle bestemmingscategorieën, met uitzondering van categorie V, per bedrijf één bedrijfswoning is toegestaan met een maximale inhoud van 500 m³, een maximale hoogte van 9 m en een maximale goothoogte van 6,5 m, dan wel de op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpplan bestaande inhoud, hoogte en goothoogte.
- 3 Indien in het bestemmingsvlak een bebouwingsoppervlak is aangegeven, dienen de gebouwen daarbinnen te worden opgericht.

3 vrijstellingsbepaling

Burgemeester en Wethouders kunnen vrijstelling verlenen voor de bouw van een tweede bedrijfswoning, uitsluitend in de bestemmingscategorie I, met inachtneming van het gestelde ten aanzien van de eerste bedrijfswoning, indien dit om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk is, in verband waarmee gehoord wordt de Rijksconsulent voor Economische Zaken in de provincie Gelderland.

Deze tweede bedrijfswoning dient inpandig te worden gerealiseerd. Indien zulks niet mogelijk blijkt dan zal de woning duidelijk herkenbaar als tweede bedrijfswoning moeten worden gebouwd hetgeen betekent dat er een duidelijke ruimtelijke relatie aanwezig moet zijn tussen de eerste bedrijfswoning en de tweede bedrijfswoning. Het beleid is er nadrukkelijk op gericht te voorkomen dat deze bedrijfswoning gebruikt zal worden als een burgerwoning, hetgeen wil zeggen een woning die in geen enkele relatie staat tot het bedrijf.

4 nadere eisen

Bij de beslissing omtrent het verlenen van een bouwvergunning kunnen Burgemeester en Wethouders nadere eisen stellen met betrekking tot de situering en maatvoering van bebouwing, indien en voor zover dit noodzakelijk is:

- om de ruimtelijke samenhang met de overige bebouwing veilig te stellen;
- om een milieuhygiënisch verantwoorde situering te bevorderen;
- om een onevenredige inbreuk op het aanwezige woon- en leefmilieu te voorkomen;
- ter bescherming van de aanwezige landschapswaarden van het omringende gebied;
- om een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende terreinen te voorkomen.

5 aanlegvergunning

- 1 Het is verboden zonder of in afwijking van een aanlegvergunning beplantingen welke dienen voor de landschappelijke inpassing van het terrein te verwijderen.
- 2 Een aanlegvergunning mag alleen en moet worden geweigerd indien door de uitvoering van het ander-werk, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de beoogde landschappelijke inpassing van het terrein en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.
- 3 Geen aanlegvergunning is vereist voor:
 - a andere-werken behorende bij het normale onderhoud, gebruik en beheer;
 - b andere-werken, welke op het tijdstip van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat tijdstip geldende dan wel aangehaalde vergunning.
- 4 Overtreding van de verboden gesteld in sub 1 is een strafbaar feit als bedoeld in artikel 59 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening.

6 wijzigingsbepalingen

- 1 Met toepassing van het bepaalde in artikel 11 van de W.R.O. kunnen Burgemeester en Wethouders de bestemming wijzigen voor wat betreft:
 - a het vergroten van het bebouwingsoppervlak, uitsluitend daar waar dat op de plankaart als zodanig is aangegeven met de lettercode "lm";
 - b het bepaalde in lid 2 sub 2a met betrekking tot het vergroten van het daar genoemde percentage tot maximaal 50%.
- 2 Alvorens een wijzigingsbesluit te nemen als bedoeld in sub 1 dienen Burgemeester en Wethouders aan te tonen dat de uitbreiding, gelet op de aard, ligging en omvang van het bedrijf ten opzichte van de in de nabijheid gelegen functies een zodanig beperkte (milieu-)hinder zal veroorzaken dat daardoor de belangen van deze functies niet in onevenredige mate zullen worden geschonden. Bij toepassing van dit criterium zullen in ieder geval de volgende aspecten in de beoordeling worden betrokken: het voorkomen van een onevenredig grote verkeersaantrekkende werking, het voorkomen van aantasting van landschapswaarden en het voorkomen van een negatieve beïnvloeding van de agrarische bedrijfsvoering op naastgelegen agrarische bedrijven.

artikel 15 bijzondere bebouwing

1 doeleinden

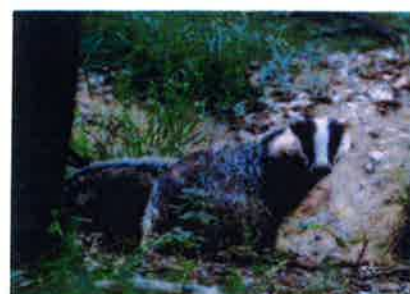
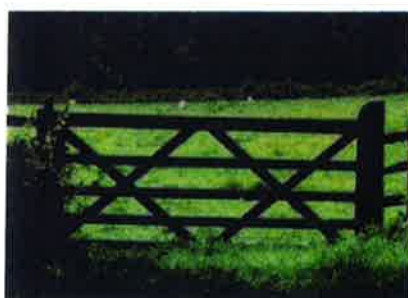
De gronden met de bestemming "bijzondere bebouwing" zijn bestemd voor instellingen c.q. doeleinden van bijzondere aard in de bestemmingscategorieën Mo (molen), Sp (sociaal-pedagogische doeleinden), Bg (begraafplaats), Mu (museum), Or (ontvangstruimte), Sk (schaapskooi) en Sc (scouting).

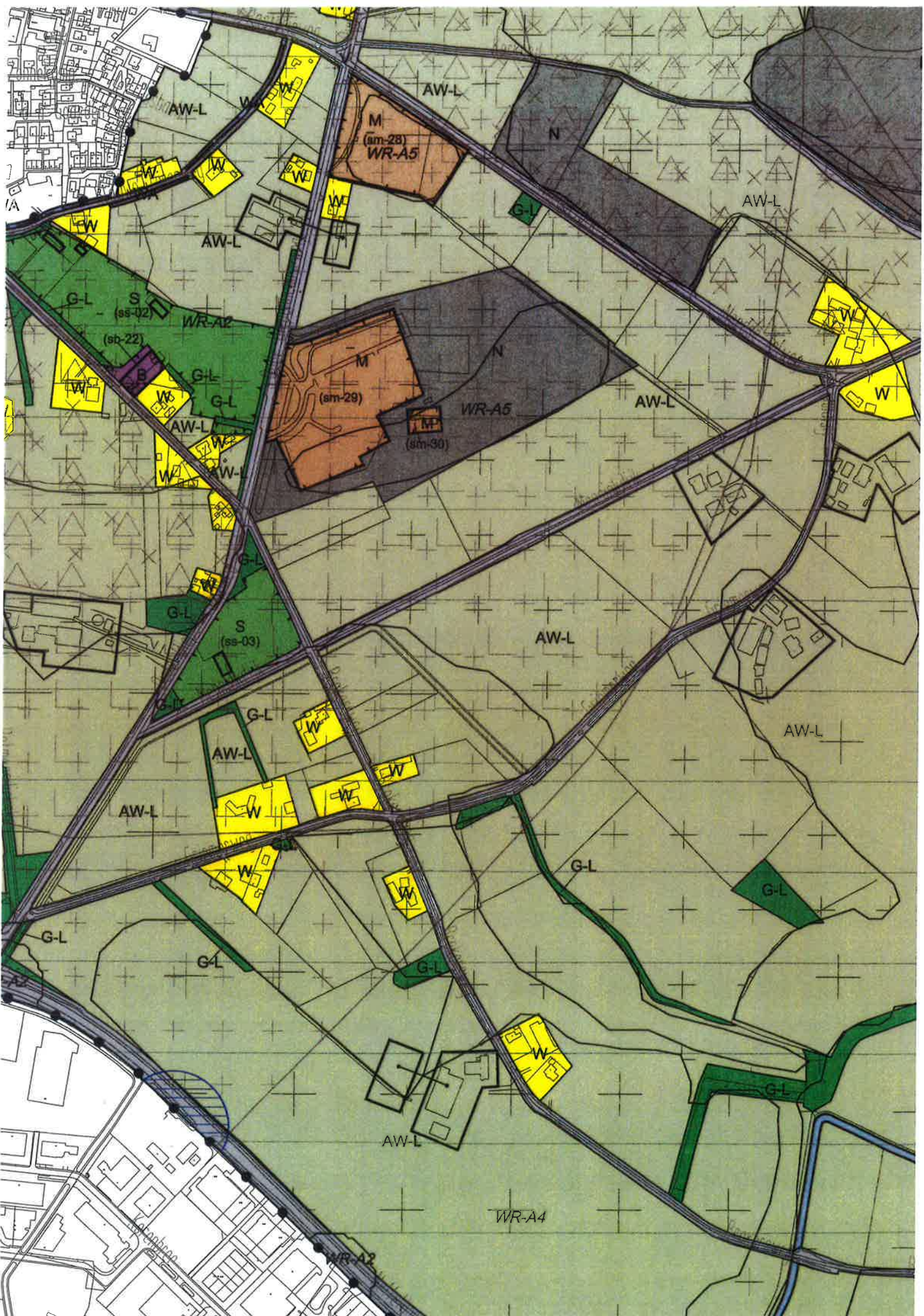
2 bouwvoorschriften

- 1 Uitsluitend de volgende bebouwing is toegestaan:
 - a in de categorie Mo (molen):
bebouwing ten behoeve van een molen;

Bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2012

Gemeente Berkelland





Artikel 4 Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische doeleinden, waaronder mede wordt verstaan agrarisch natuurbeheer, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
- b. grondgebonden agrarische bedrijven;
- c. niet-grondgebonden agrarische bedrijven;
- d. bestaande intensieve veehouderijbedrijven;
- e. glastuinbouwbedrijven ter plaatse van de aanduiding 'glastuinbouw';
- f. gebruiksgerichte paardenhouderijen al dan niet in samenhang met een agrarisch bedrijf, dan wel een combinatie van een gebruiksgerichte en een productiegerichte paardenhouderij, met bijbehorende voorzieningen zoals onder meer tred- of trainingsmolens, ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- g. semi-bedrijfsmatige gebruiksgerichte paardenhouderijen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - semi-bedrijfsmatige gebruiksgerichte paardenhouderij';
- h. ondergeschikte (productiegerichte) paardenhouderijen;
- i. wonen in een bedrijfswoning, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' bedrijfswoningen zijn uitgesloten;
- j. de uitoefening van nevenactiviteiten, ondergeschikt aan het agrarisch bedrijf;
- k. de uitoefening van niet-agrarische bedrijfsfunctie, zoals opgenomen in navolgende tabel, ondergeschikt aan het agrarisch bedrijf;

Code	Adres en plaats	Soort bedrijvigheid
(saw-01)	Horstweg 3-5 (Geesteren)	Kwekerij met ruimte voor workshops
(saw-02)	Kienvenneweg 1 (Rekken)	Houtzagerij
(saw-03)	Hengelseweg 10-10a (Ruurlo)	Loon- en grondverzetbedrijf met fouragehandel
(saw-04)	Boskapelweg 3-5 (Ruurlo)	Loon- en grondverzetbedrijf
(saw-05)	Keerdijk 2a (Eibergen)	Caravanstalling/werkplaats
(saw-06)	Koeweidendijk 29 (Neede)	Loonbedrijf (in pandige stalling, onderhoud en reparatie van het machinepark)
(saw-07)	Jongermanssteeg 6 (Ruurlo)	Tentoonstelling en dagrecreatie

- l. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
 1. 'aardkundig waardevol' ter plaatse van de aanduiding 'aardkundig waardevol';
 2. 'cultuurhistorisch waardevolle akker', ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle akker';

3. 'open essen', ter plaatse van de aanduiding 'open essen';
4. 'weidevogels- en ganzengebied', ter plaatse van de aanduiding 'weidevogels- en ganzengebied';
- m. kleinschalig kamperen;
- n. extensieve recreatie;
- o. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch met Waarden – natuurijsbaan', tevens een natuurijsbaan;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van Agrarisch met Waarden – bergbezinkbassin', tevens een bergbezinkbassin;
- r. (onverharde) paden en wegen;
- s. landschapselementen en landschappelijke inpassing door erfbeplanting;
- t. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, erfverhardingen en parkeervoorzieningen;
- u. parkeervoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein'.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

- a. Per bouwvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één agrarisch bedrijf toegestaan.
- b. Indien tussen bouwvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven, dan worden deze bouwvlakken aangemerkt worden als één bouwvlak.
- c. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn met uitzondering van het bepaalde in 4.2.9, uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.
- d. Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd, met dien verstande dat de afstand van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die hoger zijn dan 2 m, tot de zijdelingse en achterste eigendomsgrenzen niet minder mag bedragen dan 3 m.
- e. Permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak van een agrarisch bedrijf met grondgebonden agrarische activiteiten, met dien verstande dat op gronden met de aanduiding 'EHS – natuur' en/of 'EHS – verbindingszone' geen permanente teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan.
- f. Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen een bouwvlak.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.
- c. Bedrijfsgebouwen zijn niet toegestaan vóór de dichtst naar de weg gekeerde gevel van de bestaande (bedrijfs)bebouwing.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a en b mag de hoogte van teeltondersteunende kassen niet meer bedragen dan 7 m.
- e. De oppervlakte aan teeltondersteunende kassen mag niet meer bedragen dan 1000 m².
- f. In afwijking van het bepaalde onder a mag de goothoogte voor een werktuigloods aan één