

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied, Berenschotweg 3B Ruurlo 2018' van de gemeente Berkelland;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1859.BPBGB20170008-0001 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan- en uitbouw:

een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw dat in ruimtelijk en/of architectonisch opzicht ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aan huis verbonden bedrijf:

een bedrijf of op bedrijfsmatige wijze uitgeoefende activiteit met een kleinschalig karakter niet zijnde een aan-huis-verbonden beroep, dat in een gedeelte van de (bedrijfs)woning en/of de daarbij behorende (bij)gebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woonfunctie van de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende (bij)gebouwen als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 aan huis verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een (bedrijfs)woning en daarbij behorende (bij)gebouwen wordt uitgeoefend, waarbij de woonfunctie van de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende (bij)gebouwen als primaire functie behouden en herkenbaar blijft en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 afwijking:

afwijking als bedoeld in artikel 2.12.1 onder a Wabo;

1.9 afrastering:

afscheiding in de vorm van een open hekwerk of draadwerk waarmee een deel van een perceel wordt omheind. Een afrastering is transparant en met palen in de grond verankerd. Deze palen worden onderling verbonden door draad of gaas;

1.10 antenne:

stang of stangenstelsel respectievelijk draad of draadsamenstel en apparatuur voor het ontvangen van elektromagnetische golven;

1.11 archeologische waarde(n):

waarde(n) die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;

1.12 archeologische verwachtingswaarde(n):

verwachtingswaarde(n), die kunnen bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en als zodanig van wetenschappelijk belang kunnen zijn en het cultuurhistorisch erfgoed kunnen vertegenwoordigen;

1.13 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.14 bed and breakfast:

een logiesverstrekkend bedrijf dat alleen is ingericht voor nachtverblijf;

1.15 bestaand:

bij gebruik:

het legale gebruik zoals aanwezig op het moment van inwerkingtreding van het plan, tenzij in de regels anders is bepaald;

bij bouwwerken:

de legaal aanwezige bebouwing die op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan bestaat, wordt gebouwd of mag worden gebouwd krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning;

1.16 bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, en oppervlaktelaten:

afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktelaten, die op het moment van inwerkingtreding van het plan tot stand zijn gekomen of tot stand kunnen komen krachtens een daartoe verleende omgevingsvergunning;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning;

1.20 Bijgebouw:

een gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel qua afmeting als in functioneel opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.24 bouwperceel:

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

1.25 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.26 bouwvlak:

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

1.27 bouwwerk:

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

1.28 bouwwijze:

de wijze van bouwen van een hoofdgebouw van een woning, te weten vrijstaand, twee-aaneen (halfvrijstaand) of aaneengebouwd, waarbij onder "vrijstaand" wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning niet begrensd is door scheidingsmuren van andere hoofdgebouwen op een aangrenzend perceel;

1.29 cultuurhistorische (landschaps)waarden:

landschappelijke structuren en/of elementen in een gebied die getuigen van een lange, nog herkenbare ontwikkelingsgeschiedenis, inclusief archeologische waarden;

1.30 Dagrecreatie:

recreatieve activiteiten in de vorm van ontspanning, sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.31 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.32 erfbepanting:

opgaande beplanting, zijnde bomen en struiken, die een scherm vormt op de grens van een bouwperceel waarop bebouwing voorkomt, en welke beplanting mede bepalend is voor de inpassing van de betreffende bebouwing in het landschap (landschappelijke inpassing);

1.33 Erker:

hoekige of ronde uitbouw aan een gevel;

1.34 evenement:

elk voor publiek buiten de daarvoor ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten voor publiek, met uitzondering van markten zoals bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen zoals bedoeld in de Wet op de kansspelen, en betogingen, samenkomsten en vergaderingen zoals bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

1.35 extensieve (dag)recreatie:

vormen van (dag)recreatief medegebruik van het agrarisch en/of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruit- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes;

1.36 functie:

doeleinden ten behoeve waarvan gebruik van gebouwen en/of gronden of aangewezen delen daarvan is toegestaan;

1.37 gebouw:

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

1.38 Gelders Natuurnetwerk (GNN):

samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuur van internationaal, nationaal en provinciaal belang;

1.39 Groene Ontwikkelingszone (GO):

zone die bestaat uit gebieden met andere bestemmingen dan natuur die ruimtelijk verweven zijn met het GNN en daar functioneel mee samenhangen en waarin wordt ingezet op versterking van die samenhang tussen inliggende en aangrenzende natuurgebieden;

1.40 groepskamperen:

het gelegenheid geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen buiten een kampeerterrein, door groepen uitgaande van een vereniging of andere organisatie, gerelateerd aan een evenement en gedurende een in de ontheffing c.q. omgevingsvergunning aangegeven, al dan niet aaneengesloten periode;

1.41 herbouw:

reconstructie, wederopbouw, opnieuw bouwen van een bouwwerk;

1.42 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel in ruimtelijk en architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming als het belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.43 inrichting:

elke door de mens bedrijfsmatig of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, ondernomen bedrijvigheid die binnen een zekere begrenzing pleegt te worden verricht;

1.44 jachtstoel:

kleine verblijven van 2 m² op palen die met een trap/ladder bereikbaar zijn en gebruikt worden voor de jacht;

1.45 kampeermiddel:

een tent, een tentwagen/vouwcaravan, een kampeerauto/camper of een caravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf. Onder kampeermiddelen wordt niet verstaan: stacaravans, chalets en trekkershutten;

1.46 kampeerseizoen:

de periode van 15 maart tot en met 31 oktober waarin een kleinschalig kampeerterrein mag worden geëxploiteerd;

1.47 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend voor een overkapte teelt of veredeling van gewassen (zoals kassen, boog-, tunnel- en rolkassen en wandelkappen);

1.48 kleinschalig kampeerterrein:

een kampeerterrein, zonder kantine en/of kampwinkel, met maximaal 25 kampeerplaatsen dat uitsluitend als zodanig mag worden geëxploiteerd tijdens het kampeerseizoen;

1.49 kunstwerk:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van civieltechnische en/of infrastructurele doeleinden, zoals een brug, een dam, een duiker, een tunnel, een via- of aquaduct, een sluis, dan wel een daarmee gelijk te stellen voorziening;

1.50 landschappelijke inpassing:

een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapswaarden;

1.51 landschapswaarde/landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied en van de aanwezigheid van waarneembare landschappelijke structuren en/of elementen in dat gebied;

1.52 Mantelzorg:

langdurige, intensieve niet georganiseerde zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak door één of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie;

1.53 mestbassin:

een reservoir voor de opslag van dunne mest in de vorm van een foliebassin of mestsilo;

1.54 nadere eis:

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.55 Natura 2000:

een samenhangend netwerk van leefgebieden en soorten die van belang zijn vanuit het perspectief van de Europese Unie als geheel, ingesteld door de Europese Unie. Op die gebieden is de Vogel- en/of Habitatrichtlijn van toepassing;

1.56 Natura 2000-gebied:

een gebied dat (voorlopig) is aangewezen ter uitvoering van de Vogel- en Habitatrichtlijn, of een gebied dat voorkomt op de lijst met gebieden van communautair belang van de Habitatrichtlijn;

1.57 natuurwaarde/natuurlijke waarde:

de aan een gebied eigen zijnde ecologische waarde;

1.58 omgevingsvergunning:

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 of artikel 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

1.59 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat/die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.60 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, van één bouwlaag, dat een overdekte ruimte vormt met ten hoogste één wand;

1.61 permanente bewoning:

het gebruik van een gebouw of ander onderkomen als woonruimte op een wijze, die ingevolge de bepalingen van de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens, noopt tot inschrijving van de bewoner(s) in het bevolkingsregister van de gemeente waarin dat gebouw is gelegen, hetzij, indien betrokkene op meer dan één adres woont, het gebruik van het gebouw of ander onderkomen als verblijf waar betrokkene naar redelijke verwachting gedurende een half jaar de meeste malen zal overnachten met dien verstande dat van permanente of tijdelijke bewoning voorts wordt geacht sprake te zijn wanneer buiten het kampeerseizoen (dat loopt van 15 maart tot 31 oktober) in een kalenderjaar ter plaatse door betrokkene meer dan 70 maal nachtverblijf wordt gehouden en door betrokkene niet aannemelijk is of kan worden gemaakt, dat elders over een hoofdwoonverblijf kan worden beschikt;

1.62 Prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

1.63 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.64 recreatiewoning:

een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet, caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, die het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond en dat niet bestemd is voor permanente bewoning. Een chalet met een oppervlakte die groter is dan 55 m² wordt beschouwd als recreatiewoning;

1.65 Seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.

Onder een seksinrichting worden in ieder geval verstaan: een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater, een parenclub, of een prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.66 silo:

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.67 sleufsilos:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met opstaande randen voor het opslaan van veevoeder;

1.68 staat van bedrijfsactiviteiten:

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

1.69 stacaravan:

een caravan of soortgelijk onderkomen al dan niet op wielen, dat mede, gelet op de afmetingen, niet bestemd is om regelmatig en op normale wijze op de verkeerswegen over grote afstanden als aanhangsel van een auto te worden voortbewogen, bestemd om uitsluitend voor recreatieve doeleinden gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond door een huishouden of daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft;

1.70 terrashooiberg:

een overkapping in de vorm van een hooiberg die dienst doet als terras en bestaat uit één of meerdere palen en een dak, dat langs de palen op en neer kan bewegen;

1.71 toename van stikstofemissie en stikstofdepositie:

- a. Er is sprake van een **toename** van **stikstofemissie** van **gronden en bouwwerken** wanneer de emissie N/ha/jaar meer bedraagt dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende **gronden en bouwwerken**;
- b. Er is sprake van een **toename** van **stikstofemissie** van **gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting** wanneer de emissie N/ha/jaar meer bedraagt dan de emissie N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende **gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting**;
- c. Indien een **gelijkblijvende of een afname van emissie** N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende **gronden en bouwwerken** een **hogere stikstofdepositie** veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied, dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie;
- d. Indien een **gelijkblijvende of een afname van emissie** N/ha/jaar afkomstig van het ten tijde van de vaststelling van het plan feitelijk aanwezige en planologisch legale gebruik van de betreffende **gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting** een **hogere stikstofdepositie** veroorzaakt op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied dan wordt dit eveneens beschouwd als een toename van stikstofemissie;
- e. Als **uitzondering** op lid a, lid b, lid c en lid d van deze bepaling geldt het volgende:
Er is geen sprake van een toename van **stikstofemissie** wanneer er sprake is van één van de volgende situaties:
 1. het gebruik van gronden en bouwwerken als bedoeld onder a en c of het gebruik van gronden en bouwwerken behorend tot de inrichting als bedoeld onder b en d veroorzaakt een **stikstofdepositie** op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied die afzonderlijk en, ingeval het project of de handeling betrekking heeft op een inrichting als bedoeld in artikel 1.1, derde lid, van de Wet milieubeheer, in cumulatie met andere projecten of handelingen met betrekking tot dezelfde inrichting in de periode waarvoor het programma aanpak stikstof geldt,
 - **niet** de van toepassing zijnde waarde(n) als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 en 2 Besluit natuurbescherming **overschrijdt**; en
 - voorzover er sprake is van een **toename van stikstofdepositie** op voor stikstof gevoelige habitats in een Natura 2000-gebied gelegen **tussen de 0,05 en 1 mol N/ha/jaar**, beschikt wordt over een geregistreerde melding als bedoeld in artikel 2.7 Regeling natuurbescherming dan wel, voorzover de melding is geregistreerd vóór 1 januari 2017 artikel 8 Regeling programmatische aanpak stikstof;
 2. het weiden van vee en het op of in de bodem brengen van meststoffen;
- f. Onder 'programma aanpak stikstof' als bedoeld in lid e onder 1 van deze bepaling wordt verstaan het programma als bedoeld in artikel 19kg, eerste lid van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel titel 2.1 van het Besluit natuurbescherming;

1.72 tredmolen/trainingsmolen:

een bouwwerk (eventueel overdekt) in de vorm van een cirkel, waar meerdere paarden tegelijk kunnen stappen, draven of galopperen, al dan niet door middel van aansturing via een computergestuurde bedieningskast;

1.73 tunnelkas:

elke constructie van hout, metaal of ander materiaal, welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;

1.74 verblijfsrecreatieve voorzieningen:

het totaal van voorzieningen om te recreëren op een bepaalde plaats waarbij recreatief nachtverblijf centraal staat;

1.75 vergunning op grond van Natuurbeschermingswet 1998

een vergunning op grond van artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998 of artikel 2.7 lid 2 Wet natuurbescherming;

1.76 Voorgevelrooilijn:

de lijn waarin de voorgevel van een bouwwerk is gelegen alsmede het verlengde daarvan;

1.77 werk:

een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.78 windturbine:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de opwekking van windenergie;

1.79 wijziging van het bestemmingsplan:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.80 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één of meer personen.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand van het verticale vlak in de zijdelingse perceelsgrens tot enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk;

2.2 Bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 bebouwingspercentage:

het oppervlak dat met bouwwerken is bebouwd, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat is gelegen binnen de bestemming, of binnen een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

2.4 bouwdiepte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het diepst onder het peil gelegen punt van (de fundering van) een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde;

2.5 bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.6 breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:

de afstand tussen (de lijnen getrokken door) de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren van een bouwwerk of van een gebouw, geen gebouw zijnde;

2.7 dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.8 goothoogte van een bouwwerk:

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

2.9 hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.10 inhoud van een bouwwerk:

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

2.11 Oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.12 peil:

- a. voor bouwwerken, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan de weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang vermeerderd met 0,20 m;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld of het afgewerkte bouwterrein vermeerderd met 0,20 m;

2.13 tiphoogte van een windturbine:

de totale hoogte van een windturbine, vanaf het peil tot aan het uiteinde van de tip van de rotor in de hoogste stand;

2.14 ondergeschikte bouwdelen:

De in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op gevel- en kroonlijsten, pilasters, plinten, stoep treden, erkers, kozijnen, dorpels, dakgoten en overstekende daken, ventilatiekanalen, schoorstenen, balustrades en soortgelijke ondergeschikte bouwdelen mits de bestemmingsgrens, de gevel (zijnde voor-, zij- of achtergevel) van het hoofdgebouw of de aangegeven gevellijn met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene 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. ondergeschikte (productiegericht) paardenhouderijen;
- d. extensieve recreatie;
- e. (onverharde) paden en wegen;
- f. landschapelementen en landschappelijke inpassing door erfbeplanting;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, erfverhardingen en parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken buiten het bouwvlak

Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' zijn uitsluitend afrasteringen toegestaan. De bouwhoogte hiervan mag niet meer bedragen dan 2 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

Afwijken ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak

3.3.1 Afwijken ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het realiseren van één paardenbak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. De paardenbak grenst direct aan gronden met de bestemming 'Wonen'.
- b. De afstand van een paardenbak tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.
- c. De oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1.200 m².
- d. Een paardenbak moet gelegen zijn achter de voorgevelrooilijn van de dichtst naar de weg gelegen gevel op het aangrenzende bouw- of bestemmingsvlak.
- e. De hoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1,5 m.
- f. Het realiseren van een paardenbak leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- g. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- h. De in het gebied aanwezige landschapswaarden blijven behouden of worden versterkt.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Gebruiksregels

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

- a. Het gebruiken of het laten gebruiken van:
 1. gronden en bouwwerken niet behorende tot een inrichting waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken is niet toegestaan.
 2. gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting is niet toegestaan.

- b. Het gebruik van gronden buiten het bouwvlak voor de opslag van hooibalen, al dan niet verpakt in folie, gedurende een periode langer dan 6 weken is niet toegestaan.

3.4.2 Zonnepanelen op de grond

Het op de grond plaatsen van zonnecollectoren wordt als gebruik overeenkomstig de bestemming aangemerkt, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de zonnecollectoren staan ten dienste aan de naastgelegen functie, zoals een woning;
- b. de grond waarop de zonnecollectoren geplaatst worden is aansluitend aan het bestemmingsvlak waartoe de zonnecollectoren behoren;
- c. de totale oppervlakte die gebruikt wordt voor het plaatsen van zonnecollectoren bedraagt maximaal 150 m²;
- d. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad;
- e. er vindt geen onevenredige aantasting plaats van de milieusituatie;
- f. er vindt geen significante aantasting plaats van ecologische waarden;
- g. het terrein waarop de zonnecollectoren worden gesitueerd, wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

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

3.5.1 Verboden werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het verharden van paden en wegen, met uitzondering van het aanleggen van erfverharding, kuilvoerplaten en kavelpaden.
- b. het graven, baggeren en/of verbreden van sloten en poelen.
- c. het verwijderen of rooien van bos-, natuur-, en landschapselementen en ander opgaand houtgewas zonder productiefunctie;
- d. Het verwijderen van perceelsindelingen, zoals tot uiting komend in greppels, sloten, waterlopen en het verwijderen van paden en onverharde wegen.

3.5.2 Uitzonderingen

Het in 3.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

3.5.3 Toelaatbaarheid

De in 3.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
- c. terras, tuinen en erven;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting en landschappelijke inpassing;
- f. (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen;
- g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, erfverhardingen en parkeervoorzieningen;
- h. Het gebruik van de woningen zoals bedoeld in lid 4.1.1 is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat het inrichtingsplan van het plangebied zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels is gerealiseerd, wordt beheerd en als zodanig in stand wordt gehouden;
- i. Het gebruik van de woningen zoals bedoeld in lid 4.1.1 is enkel toegestaan onder de voorwaarde dat de gronden zodanig worden ingericht, dat op eigen terrein kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen waarbij wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernorm, zoals weergegeven in Bijlage 2.

en overeenkomstig de in 4.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

4.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving

In het onderstaande is een nadere detaillering voor woningen opgenomen van het bepaalde in 4.1.1;

- a. Nieuwbouw van een woning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden', waarbij het aantal nieuw te bouwen woningen niet meer mag bedragen dan met deze aanduiding is aangegeven.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Woningen en bijgebouwen bij woningen

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 150 m², tenzij op de verbeelding anders is aangegeven, dit met inbegrip van bijgebouwen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend met toepassing van artikel 10.1 onder b;
- b. De inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag per woning niet meer bedragen dan 1.000 m³;
- c. De woning mag niet in de richting uitbreiden van:
 1. een veehouderij, als de woning aan die zijde de dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning is;
 2. de weg;
- d. De goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- e. De bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 9 m;
- f. De goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- g. De bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 7 m;
- h. Vrijstaande bijgebouwen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd;
- i. Bijgebouwen mogen niet worden gerealiseerd tussen een woning en de Berenschotweg;
- j. De afstand tussen de gevel van vrijstaande bijgebouwen en de gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 25 m.

4.2.2 Overkappingen bij woningen

Voor het bouwen van overkappingen bij woningen gelden de volgende voorwaarden:

- a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,5 m;
- b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 m. De bouwhoogte van terrashooibergen mag, met inbegrip van de palen, niet meer bedragen dan 10 m;
- c. De gezamenlijke oppervlakte aan overkappingen mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- d. Overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevel van de woning te worden gebouwd.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende voorwaarden:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer bedragen dan 2 m, met dien verstande dat de hoogte vóór de voorgevelrooilijn niet meer mag bedragen dan 1 m.
- b. De bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer bedragen dan 6 m;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer bedragen dan 3 m;
- d. De goothoogte van een tredmolen en een trainingsmolen mag niet meer bedragen dan 3 m;
- e. De bouwhoogte van een tredmolen en een trainingsmolen mag niet meer bedragen dan 4,5 m;
- f. De oppervlakte van een tredmolen en een trainingsmolen mag niet meer bedragen dan 325 m².

4.2.4 Paardenbakken

Voor het bouwen van paardenbakken gelden de volgende voorwaarden:

- a. Paardenbakken zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak.
- b. De afstand van een paardenbak tot woningen van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.
- c. De oppervlakte van een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1.200 m².
- d. Een paardenbak moet zijn gelegen achter de voorgevelrooilijn van de dichtst naar de weg gelegen gevel.
- e. De bouwhoogte van afrasteringen mag niet meer bedragen dan 1,5 m.

4.3 Nadere eisen

- a. Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen aan de plaats, vorm en afmeting van de bebouwing:
 - 1. Ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
 - 2. Ter waarborging van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit van de naaste omgeving;
 - 3. Ter waarborging van de verkeersveiligheid;
 - 4. Ter waarborging van de ongestoorde ligging van kabels en leidingen;
- b. Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 13 genoemde voorbereidingsprocedure.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Herbouw op een andere locatie of op dezelfde locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1.2 onder b voor het herbouwen van de bestaande woning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak of op dezelfde locatie, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De herbouw dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak en volgens de bestaande bouwwijze;
- b. De herbouw op een andere locatie dient stedenbouwkundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn;
- c. De herbouw van de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
- d. De herbouw van de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- e. De herbouw van de woning dient aanvaardbaar te zijn vanuit het oogpunt van akoestiek;

- f. Voor het herbouwen van een bestaande woning is het bepaalde in 4.1.2 onder b van overeenkomstige toepassing.

4.4.2 Afwijken voor dichterbij bouwen van woning bij weg

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 4.2.1 voor het bouwen en/of uitbreiden van een woning dichterbij de weg, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er dient voldaan te worden aan de voorkeursgrenswaarden van de Wet geluidhinder, of een reeds verkregen hogere waarde;
- b. de situering is stedenbouwkundig aanvaardbaar;
- c. de situering is vanuit verkeerskundig- en verkeersveiligheidsoogpunt aanvaardbaar;
- d. er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

4.4.3 Afwijken voor dichterbij bouwen van woning bij veehouderij

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder c voor het bouwen en/of uitbreiden van een woning in de richting van een veehouderij, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. er mag geen sprake zijn van een onevenredige beperking van de bedrijfsvoering van de veehouderij;
- b. er dient sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat voor de woning.

4.4.4 Afwijking voor het vergroten van de bijgebouwenoppervlakte (sloop-bonusregeling)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder a voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. voor elke 2 m² die aan bestaande bijgebouwen wordt gesloopt, mag 1 m² worden ingezet voor het bouwen van nieuwe bijgebouwen (sloop-bonusregeling);
- b. het inruilen van de oppervlakte aan bestaande bijgebouwen in het bouwen van nieuwe bijgebouwen tot een oppervlakte van meer dan 150 m² wordt alleen toegestaan wanneer de oppervlakte aan bestaande bijgebouwen meer dan 150 m² bedraagt;
- c. alleen het gedeelte van de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen boven de 150 m² die al is toegestaan volgens 5.2.1 onder a, kan worden ingezet voor het bouwen van nieuwe bijgebouwen;
- d. door toepassing van de sloop-bonusregeling uit 4.4.4 neemt de oppervlakte aan bijgebouwen boven de toegestane 150 m² af met de helft van de te slopen oppervlakte aan bijgebouwen.

4.4.5 Afwijken ten behoeve van het vergroten van de woning door het bijtrekken van inpandige ruimten

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder b voor het vergroten van de inhoudsmaat van een woning door het bijtrekken van inpandige ruimten, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. De afwijkingsbevoegdheid mag alleen worden toegepast indien de vergroting wordt gerealiseerd door de inpandige ruimte, die tezamen met de woning als één gebouw is gebouwd, geheel of gedeeltelijk aan de woning toe te voegen.
- b. Het vergroten van de woning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
- c. Door het inpandig vergroten van de woning ontstaat geen nieuwe zelfstandige woning.

4.4.6 Afwijken ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. 4.2.3 onder a voor het bouwen van terreinafscheidingen tot een hoogte van maximaal 2 m voor de

voorgevelrooilijn, mits hierdoor het stedenbouwkundig/ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

- b. 4.2.3 onder c voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van maximaal 6 m, mits hierdoor het stedenbouwkundig/ruimtelijk beeld en de verkeersveiligheid niet wordt aangetast.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. Aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan, met dien verstande dat de omvang van de activiteit niet meer mag bedragen dan 30% van de oppervlakte van de woning met een maximum van 50 m²;
- b. Detailhandel is niet toegestaan.
- c. Het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen is niet toegestaan.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 *Wijzigen t.b.v. het vergroten van de bijgebouwenoppervlakte (bovenplanse sloop-bonusregeling)*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de planregels van de bestemming 'Wonen' het bepaalde in 4.2.1 onder a te wijzigen voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning (herbouwlocatie) vanwege het slopen van gebouwen op een andere locatie die buiten dit bestemmingsvlak is gelegen (de slooplocatie), met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. Sloop van monumentale bebouwing op de slooplocatie kan niet worden betrokken bij de toepassing van de bovenplanse sloop-bonusregeling.
- b. De minimaal te slopen oppervlakte aan gebouwen op de slooplocatie moet 150 m² aaneen gebouwd zijn. Het moet gaan om gebouwen die binnen de grenzen van de gemeente Berkelland liggen.
- c. Van het te slopen oppervlak op de slooplocatie mag maximaal 25% worden herbouwd op de herbouwlocatie.
- d. De bijgebouwenoppervlakte op de herbouwlocatie mag door toepassing van de bovenplanse sloop-bonusregeling toenemen tot maximaal 300 m².
- e. De afstand van de op de herbouwlocatie te bouwen bijgebouw(en) tot aan het hoofdgebouw mag maximaal 25 m¹ bedragen.
- f. Bij de toepassing van de bovenplanse sloop-bonusregeling kan op de slooplocatie alleen gebruik worden gemaakt van 'overmatige' legale bebouwing met een minimale omvang van 150 m², waarbij de te slopen bebouwing niet als monument mag zijn aangewezen. Er is sprake van 'overmatige' bijgebouwen als en voor zover de bijgebouwenoppervlakte op de slooplocatie groter is dan 150 m² en ook na uitvoering van de sloop groter blijft of gelijk is aan 150 m².
- g. Als gebruik wordt gemaakt van de sloop-bonusregeling, dan moet worden verzekerd dat op de slooplocatie de oppervlakte van de te slopen bebouwing niet mag worden herbouwd. De slooplocatie maakt onderdeel uit van het wijzigingsplan. Dit kunnen eveneens gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - veldschuur (numeriek)' betreffen. Met de aanvrager en de eigenaar van de slooplocatie wordt dit bovendien vastgelegd in een overeenkomst. Indien de sloop van bebouwing op een binnenplanse locatie plaatsvindt, dan kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de in 12.4 opgenomen wijzigingsbevoegdheid, om herbouw van het gesloopte uit te sluiten.
- h. De op de herbouwlocatie toe te voegen bebouwing mag de belangen van derden in redelijkheid niet schaden.

Artikel 5 Waarde - Archeologie 3

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 250 m² en waarbij de bodemingreep dieper is dan 0,4 m beneden maaiveld moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld.
- b. Als uit in 5.2.1 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- c. Het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 5.2.1 onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

5.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 5.2.1 onder a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

5.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 5.2.1 onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek reeds is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 250 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,50 m uit de bestaande fundering worden vergroot, waarbij de bestaande funderingen behouden blijven.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eis

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

5.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 13 genoemde voorbereidingsprocedure.

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

5.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 250 m² en waarbij de bodemingreep dieper is dan 0,4 m beneden maaiveld, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het verwijderen van boomstobben en/of het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

5.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 5.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. Voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor op het moment van inwerkingtreding van dit plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

5.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 5.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. De vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een

omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, dan moet op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaatsvinden.

- b. Het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

5.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

- a. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

5.5.1 Wijzigen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen indien:

- a. op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; dan wel
- b. er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 6 Waarde - Archeologie 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m² en waarbij de bodemingreep dieper is dan 0,3 m beneden maaiveld moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld.
- b. Als uit in 6.2.1 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- c. Het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 6.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

6.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 6.2.1 onder a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

6.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 6.2.1 onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek reeds is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1.000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,50 m uit de bestaande fundering worden vergroot, waarbij de bestaande funderingen behouden blijven.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Nadere eis

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

6.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 13 genoemde voorbereidingsprocedure.

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

6.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en waarbij de bodemingreep dieper is dan 0,3 m beneden maaiveld, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het verwijderen van boomstobben en/of het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

6.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 6.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. Voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor op het moment van inwerkingtreding van dit plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

6.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 6.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. De vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een

omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, dan moet op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaatsvinden.

- b. Het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

6.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

- a. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 6.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Wijzigen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen indien:

- a. op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; dan wel
- b. er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Artikel 7 Waarde - Archeologie 6

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden in de bodem.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemeen

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. Bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 5.000 m² en waarbij de bodemingreep dieper is dan 0,3 m beneden maaiveld moet de aanvrager een rapport overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld.
- b. Als uit in 7.2.1 onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk zullen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- c. Het overleggen van een rapport is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 7.2.1 onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

7.2.2 Advies archeoloog

Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 7.2.1 onder a, wint het advies in bij de archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

7.2.3 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 7.2.1 onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek reeds is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte met maximaal 1.000 m² wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,50 m uit de bestaande fundering worden vergroot, waarbij de bestaande funderingen behouden blijven.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Nadere eis

Het bevoegd gezag kan nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

7.3.2 Procedure

Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 13 genoemde voorbereidingsprocedure.

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

7.4.1 Vergunningplicht

Onverminderd het in de Erfgoedwet bepaalde is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a. het ophogen van de bodem met meer dan 1 m;
- b. grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 5.000 m² en waarbij de bodemingreep dieper is dan 0,3 m beneden maaiveld, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
- c. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
- d. het verlagen van het waterpeil;
- e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
- f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
- g. het verwijderen van boomstobben en/of het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

7.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 7.4.1 opgenomen verbod geldt niet:

- a. Voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,30 m onder het bestaande maaiveld;
- b. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
- c. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale agrarische gebruik;
- d. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
- e. voor werken en werkzaamheden in de bodem waarvoor op het moment van inwerkingtreding van dit plan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
- f. ingeval op grond van de Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet van toepassing zijn.

7.4.3 Beoordelingscriteria

Voor de onder 7.4.1 genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:

- a. De vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag voor een

omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 moet overleggen. In het rapport moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het rapport daarvoor aanleiding geeft, dan moet op advies van de archeologisch deskundige zo nodig een opgraving plaatsvinden.

- b. Het overleggen van een rapport is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, afdoende is vastgesteld.

7.4.4 Voorwaarden aan een omgevingsvergunning

- a. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
 - 3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; en/of
 - 4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan.
- b. Voordat het bevoegd gezag beslist over het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 7.4.1 wint het advies in bij een archeologisch deskundige over de vraag of door het verlenen van een omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en zo ja welke voorwaarden moeten worden opgenomen.

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Wijzigen dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6' geheel of gedeeltelijk te laten vervallen indien:

- a. op basis van nader archeologisch onderzoek is aangetoond, dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; dan wel
- b. er niet langer archeologische begeleiding of zorg nodig is.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

9.1 Bestaande afwijkende maatvoering

Met betrekking tot bestaande maten gelden de volgende regels:

- a. De op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen, met uitzondering van bijgebouwen bij woningen en woongebouwen, die meer bedragen dan de maximale maten welke in hoofdstuk 2 zijn voorgeschreven, moeten bij de beoordeling van aanvragen om omgevingsvergunning ten aanzien van het betrokken bouwwerk als ten hoogste toelaatbaar worden aangehouden.
- b. De op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande afstands-, hoogte-, inhouds-, hellings- en oppervlaktematen die minder bedragen dan de minimale maten welke hoofdstuk 2 is voorgeschreven, moeten als ten minste toelaatbaar worden aangehouden.
- c. De op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan bestaande gebouwen waarin, anders dan in hoofdstuk 2 is voorgeschreven, dieren worden gehouden in meer dan 1 bouwlaag, moeten als toelaatbaar worden beschouwd.
- d. In geval van herbouw is het bepaalde onder a, b en c slechts van toepassing, indien de herbouw op dezelfde plaats plaatsvindt.

9.2 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden, behoudens de in de bestemmingsregels opgenomen afwijkingen, de volgende voorwaarden:

- a. Ondergrondse bouwwerken zijn uitsluitend binnen de fundering van gebouwen, sleufsilos en mestbassins toegestaan.
- b. De bouwdiepte van kelders en andere ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels luiden als volgt:

- a. groepskamperen buiten een regulier kampeerterrein ten behoeve van evenementen is toegestaan gedurende maximaal 10 dagen per jaar;
- b. de inrichting van de gronden dient zodanig plaats te vinden dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals genoemd in Bijlage 2;
- c. het (proef)boren naar gas (waaronder schalie- en steenkoolgas) geldt in ieder geval als strijdig gebruik;
- d. het (doen of laten) gebruiken van gronden en opstallen ten behoeve van een seksinrichting geldt als strijdig gebruik. Eveneens is het niet toegestaan via functieverandering door middel van een afwijkingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid een seksinrichting toe te staan.

10.2 Afwijking van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 10.1 onder b voor het afwijken van de gemeentelijke parkeernormen waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De noodzakelijke parkeervoorzieningen kunnen in onvoldoende mate worden gerealiseerd, terwijl op een andere passende wijze in de parkeerruimte kan worden voorzien.
- b. De situering van de parkeerplaatsen tasten het stedenbouwkundig beeld van de omgeving, de verkeersveiligheid en de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de aangrenzende gronden niet onevenredig aan.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

11.1 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. de in de regels genoemde (goot)hoogtematen met ten hoogste 10%;
- b. de regels over het bouwen van een bijgebouw voor een bijgebouw op een afstand van meer dan 25 m van het hoofdgebouw (binnen de betreffende bestemming), waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de vergroting van de onderlinge afstand is noodzakelijk in verband met een doelmatige inrichting van het perceel;
 2. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 3. door het verlenen van de afwijking mag de oppervlakte aan bijgebouwen bij de betreffende woning niet meer bedragen dan 150 m²;
- c. de regels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of –intensiteit daartoe aanleiding geeft;
- d. de regels en toestaan dat bouwgrenzen met maximaal 2 m wordt overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- e. de regels en toestaan dat een luifel aan de voorgevel van een hoofdgebouw wordt gebouwd mits:
 1. de diepte gemeten vanuit de voorgevel niet meer bedraagt dan 2 m;
 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. er geen bezwaren bestaan vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid;
- f. de regels en toestaan dat openbare nutsgebouwen, waaronder wachthuizen ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwen ten behoeve van de bediening van kunstwerken en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwen worden gebouwd, mits:
 1. de inhoud per gebouw niet meer dan 60 m³ zal bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3 m zal bedragen;
- g. de regels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde, en toestaan dat deze worden vergroot:
 1. ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 m;
 2. ten behoeve van windturbines op een bouwperceel tot maximaal 10 m;
- h. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten wordt vergroot, mits:
 1. De maximale oppervlakte van de vergroting niet meer bedraagt dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. De bouwhoogte niet meer bedraagt dan 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw;
- i. het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel verlenen met inachtneming van de volgende voorwaarden:
 1. de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en of leefmilieu;
 2. de omgevingsvergunning leidt niet tot negatieve effecten op de waterhuishouding;
 3. de omgevingsvergunning leidt niet tot een onevenredige aantasting van de infrastructuur;
 4. de in het gebied aanwezige landschaps- en natuurwaarden blijven behouden of worden versterkt.

11.2 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de bestemmingsregels voor het toestaan van voorzieningen voor Bed and Breakfast bij (bedrijfs)woningen, waarbij voldaan moet worden aan de volgende voorwaarden:

- a. De voorzieningen voor Bed and Breakfast mogen alleen worden gevestigd binnen de bestaande bebouwing. Een voorziening voor Bed and Breakfast blijft voor de toepassing van de bouwregels in

dit plan deel uitmaken van de bestaande (bedrijfs)woning of de bestaande bijbehorende bijgebouwen. Het vestigen daarvan levert dus geen nieuwe bouw mogelijkheden voor het vergroten van de (bedrijfs)woning of voor het bouwen of vergroten van bijgebouwen;

- b. De vloeroppervlakte die gebruikt wordt ten behoeve van Bed and Breakfast mag niet meer bedragen dan 50% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de (bedrijfs)woning en de bijbehorende bijgebouwen met een maximum oppervlakte van 150 m²;
- c. De omgevingsvergunning voor Bed and Breakfast wordt niet verleend voor permanente bewoning van de voorzieningen en mag niet leiden tot een toename van het aantal woningen;

Artikel 12 Algemene wijzigingsregels

12.1 Wijziging naar Bos, Groen - Landschapselement, Natuur

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden', te wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Groen - Landschapselement' en/of 'Natuur' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos, landschapselementen en/of de natuur.

Indien de wijziging plaatsvindt in het kader van een vereiste compensatie in het kader van de Omgevingsverordening Gelderland, dan dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijziging kan uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van de realisatie van vastgesteld natuur- en landschapsbeleid, zoals het beleid voor het Gelders natuurnetwerk (GNN) en de groene ontwikkelingszone (GO), het landschappelijk raamwerk en bos-, natuur-, en/of landschapscompensatie;
- b. De wijziging vindt pas plaats nadat de aankoop/overdracht van de gronden in voldoende mate verzekerd is of al heeft plaatsgevonden;
- c. De compensatie als bedoeld in lid a;
 1. wordt gerealiseerd in of grenzend aan de GO;
 2. voor zover mogelijk wordt gerealiseerd aan of nabij het aangetaste gebied, met dien verstande dat een duurzame situatie ontstaat;
 3. planologisch wordt verankerd in hetzelfde danwel in een ander gelijktijdig vast te stellen bestemmingsplan;
 4. plaats vindt in een compensatiepoule, indien combinatie van ingreep en compensatie in hetzelfde of een gelijktijdig vast te stellen plan niet mogelijk is;
 5. plaats vindt op afstand van het gebied, indien fysieke compensatie aansluitend aan of nabij het gebied en compensatie van gelijkwaardige natuur in een compensatiepoule niet mogelijk is;
- d. De omvang van de compensatie wordt bepaald door de omvang van het aangetaste areaal waarbij op de volgende wijze een toeslag op de omvang van het aangetaste areaal wordt berekend, zowel in oppervlak, als in budget, te onderscheiden in de categorieën:
 1. natuur met een ontwikkeltijd van 5 jaar of minder: geen toeslag;
 2. natuur met een ontwikkeltijd tussen 5 en 25 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 1/3 in oppervlak, vermeerderd met de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer;
 3. natuur met een ontwikkeltijd tussen 25 en 100 jaar te ontwikkelen natuur: toeslag van 2/3 in oppervlak, vermeerderd met de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer;
 4. bij natuur met een ontwikkelingsduur van meer dan 100 jaar: de toeslag van tenminste 2/3 in oppervlak en de gekapitaliseerde kosten van het ontwikkelingsbeheer is maatwerk;
- e. Indien fysieke compensatie aantoonbaar niet, of niet volledig mogelijk is, wordt een financiële compensatie bepaald aan de hand van:
 1. de kosten van aanschaf en verwerving van vervangende grond op dezelfde plaats;
 2. de kosten van basisinrichting;
 3. de kosten van ontwikkelingsbeheer gedurende de ontwikkelingstijd;
- f. De kosten als bedoeld in het tweede en derde lid worden gelabeld aan de betreffende ingreep in het provinciaal compensatiefonds gestort.

12.2 Wijziging voor het vergroten van de bestemming 'Wonen'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van het vergroten van bestaande bestemmingsvlakken voor 'Wonen', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor zover geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan, gelet op de aanwezige functies in de omgeving, tegen de vergroting van het bestemmingsvlak voor 'Wonen';
- b. De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en/of

leefmilieu;

- c. De wijziging mag niet leiden tot negatieve effecten op de waterhuishouding;
- d. De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de infrastructuur;
- e. De in het gebied aanwezige landschaps- en natuurwaarden blijven behouden of worden versterkt.

12.3 Wijziging van aanduidingen

Burgemeester en wethouders kunnen de aanduidingen en bouwaanduidingen binnen bestemmingen wijzigen in een bestemming zonder functie- of bouwaanduiding of met een andere functie- of bouwaanduiding, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. De wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast voor zover geen stedenbouwkundige bezwaren bestaan, gelet op de aanwezige functies in de omgeving, tegen de verandering van functie- of bouwaanduiding;
- b. De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en/of leefmilieu;
- c. De wijziging mag niet leiden tot negatieve effecten op de waterhuishouding;
- d. De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de infrastructuur;
- e. De in het gebied aanwezige landschaps- en natuurwaarden blijven behouden of worden versterkt.

12.4 Wijzigen t.b.v. het verwijderen van bebouwing t.b.v. bovenplanse sloop-bonusregeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de planregels en verbeelding van de betreffende bestemming te wijzigen, teneinde in het kader van het bepaalde in 4.6.1 (Wijzigen t.b.v. het vergroten van de bijgebouwenoppervlakte (bovenplanse sloop-bonusregeling)) uitvoering te kunnen geven aan het bepaalde onder sub g, om herbouw van de betreffende te slopen dan wel gesloopte vierkante meters bebouwing te voorkomen.

Artikel 13 Algemene procedureregels

13.1 Nadere eisen

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. het voornemen ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekendgemaakt en één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking vermeldt de mogelijkheid voor belanghebbenden om schriftelijk en/of mondeling hun zienswijze over het voornemen bij het bevoegd gezag kenbaar te maken gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. het bevoegd gezag deelt aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 14 Overige regels

14.1 Verwijzing naar andere wettelijke regelingen

Waar in dit plan wordt verwezen naar andere wettelijke regelingen, wordt geduid op de regelingen zoals die luiden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 15 Overgangsrecht

15.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan;
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a met maximaal 10 %;
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

15.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten;
- d. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 16 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied, Berenschotweg 3B Ruurlo 2018'.

Bijlage bij de regels

Bijlage 1 Inrichtingsplan



INRICHTINGSPLAN BERENSCHOTWEG 3B

gemeente Ruurlo

DUTCHPLANNERS
April 2019

Inhoudsopgave

1. Inleiding	4
2. Geschiedenis / historie	5
2.1 Het Kampenlandschap	5
2.2 Historische ontwikkeling	6
3. Landschappelijke structuur	8
3.1 Huidig landschap	8
3.2 Het Gelders boeren erf	8
4. Bestaande situatie	11
4.1 Ligging in de omgeving	11
4.2 Aanwezige bebouwing	12
5. Ruimtelijke uitgangspunten	14
5.1 Bebouwing	14
5.2 Materiaalgebruik	15
5.3 Beplanting	16
5.4 Zichtlijnen	16
5.5 Begrenzing bebouwing	17
5.6 Opsomming randvoorwaarden	18
6. Inrichtingsschets	20
6.1 Bebouwing	20
6.2 Landschappelijke elementen	20
6.3 Zichtlijnen	22
6.4 Nieuwe natuur	23
6.5 Beheer	24

1. Inleiding

Aanleiding

Aan de Berenschotweg 3b te Ruurlo bevindt zich boerderij de “Berenschot”. Deze boerderij is in 1884 gebouwd en bestaat uit twee woningen en diverse agrarische bijgebouwen.

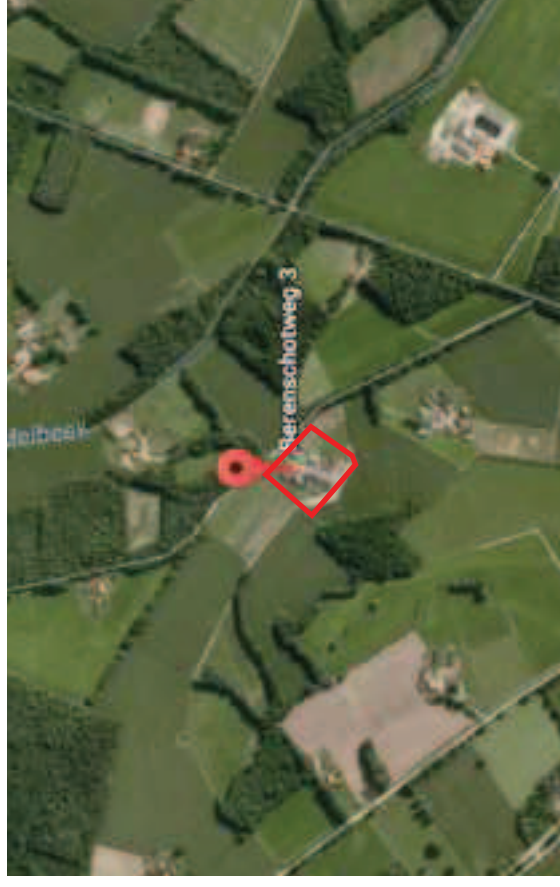
In 2015 zijn de agrarische activiteiten gestaakt en zijn de agrarische bedrijfsactiviteiten beëindigd. De eigenaar wil een deel van de bebouwing saneren. Door gebruik te maken van de ruimte-voor-ruimte regeling is het voorstel de agrarische bebouwing te slopen en twee woonkavels te realiseren, waarbij de landschappelijke structuur van het gebied versterkt wordt.

Doel

Dit document is het inrichtingsplan en vormt het kader voor de nieuwe ontwikkeling. Tevens maakt dit document inzichtelijk op welke wijze beplanting kan worden toegevoegd. Hierbij wordt rekening gehouden met de ligging en historie van het plangebied.

Leeswijzer

Over het kampenlandchap is veel te vertellen. Allereerst wordt een (be-knpte) beschrijving gegeven van de geschiedenis van het landschap (Hoofdstuk 2). Daarna volgt een beschrijving van de bestaande situatie (Hoofdstuk 3) en de landschappelijke structuur ter plaatse (Hoofdstuk 4). In hoofdstuk 5 worden de ontwerpprincipes beschreven hoe omgegaan kan worden met toevoeging van nieuwbouw. In hoofdstuk 6 wordt een voorstel voor de inrichting gegeven.



Locatie plangebied. Bron: www.google.nl/maps

2. Geschiedenis / historie

2.1 Het Kampenlandschap

Het plangebied maakt deel uit van het Kampenlandschap. In de 19e eeuw bestond het gebied uit onbebouwde woeste grond. Nieuwe inzichten in ontwateringstechnieken, in ontginningen en agrarische bedrijfsvoering leidde tot veranderingen in het gebied. Het landbouwsysteem heeft ervoor gezorgd dat door bemesting van heideplaggen, huisvuil en mest, bolle akkers zijn gevormd, ook wel de essen genoemd. Hierdoor zijn kleine hoogteverschillen in het landschap ontstaan. Deze oude bouwlanden werden vroeger voornamelijk gebruikt voor akkerbouw vanwege hun rijke vruchtbaarheid. Tegenwoordig worden deze ook wel gebruikt als weidegebied.

De afscheiding van bomen tussen erven en akkers zorgt voor een half-open karakter. Tegelijkertijd versterken de bomen de kronkelige onregelmatige structuren. De oude wegenpatronen volgen de hoogteverschillen en hebben hierdoor een slingerend verloop. Door ruilverkaveling is het kleinschalige landschap op veel plaatsen verloren gegaan met als gevolg grotere percelen.



Het halfopen Kampenlandschap met slingerende wegen

2.2 Historische ontwikkeling

Wanneer de situatie van rond 1900 vergeleken wordt met de bestaande situatie zijn enkele verschillen op te merken. Het landschap is in transitie. Door het kappen van bebossing en het verwijderen van houtwallen en singels verliest het landschap geleidelijk haar halfopen karakter. De landschappelijke kamers zijn tegenwoordig groter met langere zichtlijnen. Daarnaast is er meer (grote) bebouwing toegevoegd.

Rondom de projectlocatie is te zien dat er zowel bos is aangeplant als gekapt. Ook zijn er meerdere houtwallen en singels verdwenen. Ook enkele solitaire bomen rondom de boerderij zijn verwijderd. De bomenlaan grenzend aan de noordkant is opengebroken op de locatie van het perceel. De kleinschaligheid is verdwenen door de schaalvergroting van het landschap. Daarnaast is de Berenschotweg verlegd. Hierdoor is er een flauwe bocht voor het plangebied ontstaan.



1901 / 1980 / 2016, bron: www.topotijdreis.nl



3. Landschappelijke structuur

3.1 Huidig landschap

Tegenwoordig is de inrichting van het huidige landschap nog steeds te herleiden aan de karakteristieken van het Kampenlandschap, ondanks de vergrote landschappelijke kamers. De bomenlanen, bebossing en houtwallen/singels delen het landschap op in landschappelijke kamers. De kronkelige wegen breken de kamers op en hebben een slingerend verloop doordat zij de hoogteverschillen volgen. Deze onregelmatige structuren vormen een halfopen karakter.

Essen, de verhoogde gronden door bemesting, zijn nog steeds aanwezig in de omgeving. Dit is te zien in de hoogteverschillen rondom het plangebied.

3.2 Het Gelders boeren erf

In het Kampenlandschap liggen traditionele boerenerven onregelmatig verspreid over de landschappelijke structuur. Deze woningtypologie is duidelijk te herkennen en bestaat uit een aantal kenmerkende elementen.

De gebouwen staan altijd geclusterd op het erf. De bebouwing bestaat uit een prominent voorhuis (of voorhuizen), grenzend aan de weg, met daarachter meerdere bijgebouwen. Het hoofdgebouw is dominant in vorm, materiaal en situering ten opzichte van de bijgebouwen.

De gebouwen zijn bij veel erven gecentreerd rondom een centrale (half) verharde binnenruimte en staan eveneens niet altijd haaks ten opzichte van elkaar. De ruimte tussen de bebouwing creëert doorkijken naar het Kampenlandschap.

De erven hebben één inrit. Soms is er vanaf het erf nog een aansluiting op een systeem van zandwegen en wandelpaden.

Het hoofdgebouw

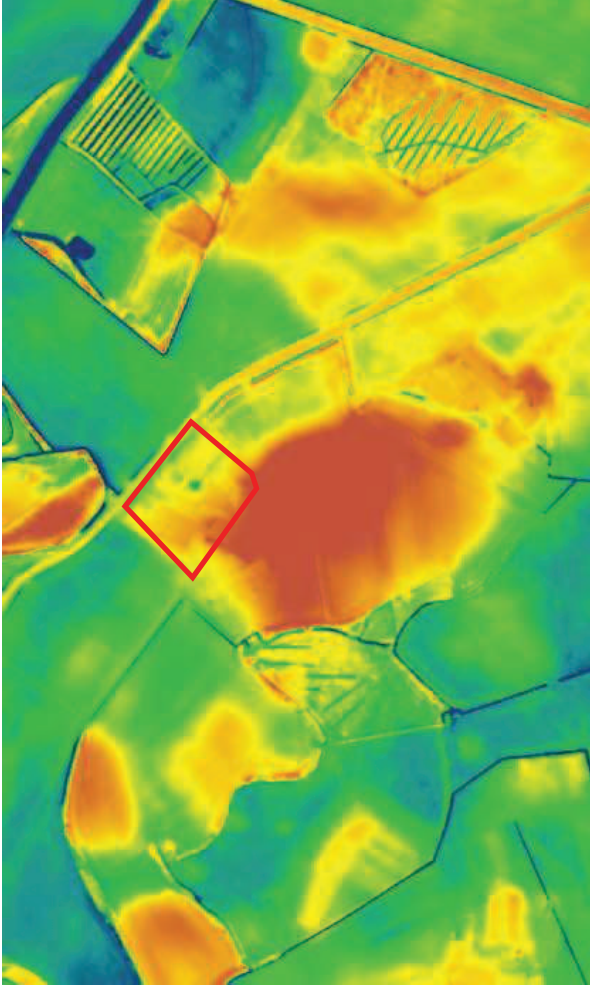
Het hoofdgebouw is in het Kampenlandschap duidelijk herkenbaar en bestaat uit een woon- en werkgedeelte. In het voorhuis van de boerderij wordt gewoond en aan de achterkant bevinden zich altijd de stallen, op de deel. Het hoofdgebouw is niet per definitie haaks gesitueerd op de weg.

Het hoofdgebouw is een eenvoudige rechthoek met een typisch afgewolfd dak. Aan de voorkant is de voordeur met een aantal grote ramen. Aan de achterkant bevindt zich een grote staldeur en een tweetal mestdeuren. De zijgevels zijn gesloten en introvert, het dak is laag en heeft weinig openingen. De daken zijn doorgaans van rode dakpannen. Op sommige daken wordt ook wel gebruik gemaakt van riet. De buitenmuren zijn overwegend in rode bakstenen, in sommige gevallen is er een donkergrijze spatrand aangebracht

Bijgebouwen

De bijgebouwen zijn duidelijk te onderscheiden van het hoofdgebouw. De bijgebouwen hebben een eenvoudiger van vorm met veelal een zadeldak. Daarnaast bevinden de bijgebouwen zich vaak achter het hoofdgebouw.

De bijgebouwen zijn gericht op de collectieve ruimte, maar kunnen verschillende bebouwingsrichtingen hebben. Het perceel waarop de bebouwing staat is een gebied op zichzelf, en niet altijd een vierkant of rechthoekig.



Hoogtekaart omgeving plangebied, een opge-
hoogde es komt te voorschijn.
bron: Actueel Hoogtebestand Nederland



De open en gesloten percelen zijn goed zichtbaar

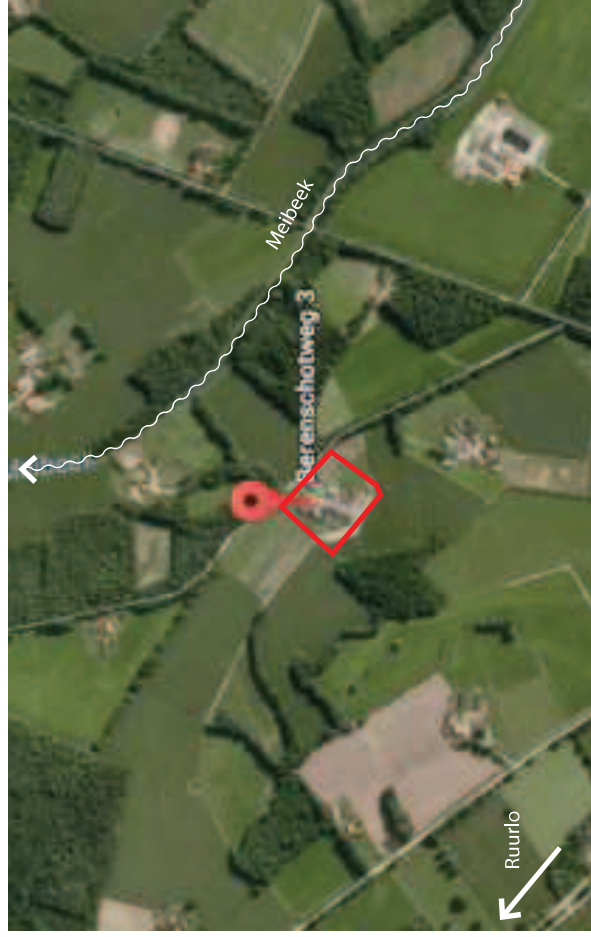
Ook het materiaalgebruik van de bijgebouwen is gevarieerder dan bij het hoofdgebouw. Er kan gebruik gemaakt worden van baksteen, maar ook komt de toepassing van hout en plaatmateriaal vaak voor. De vorm van de bijgebouwen is afhankelijk van de functie.

Landschappelijke elementen

Op het boeren erf is karakteristieke beplanting aanwezig. Een siertuin, moestuin of boerenboomgaard zijn vaak aan de voorkant (het woongedeelte) van het erf te vinden. Deze ruimte wordt vaak begrensd door heggen en hagen, zoals de meidoorn, beuk of haagbeuk. Op het erf zijn vaak solitaire als walhoo, zomer/wintereik, tamme kastanje, beuk of linde aanwezig. Knotbomen staan vaak in rijen langs beekjes i.v.m. de natte ondergrond. Houtwallen en singels komen voor rondom de percelen bestaande uit zomereiken, meidoorn, elzen, sleedoorn of de Gelderse roos. De windwerende beplanting is meestal groepsgewijs geplaatst aan de rand van het erf.

Traditionele indeling boeren erf in Kampenlandschap.
(bron: Stichting Landschapsbeheer Gelderland)





4. Bestaande situatie

4.1 Ligging in de omgeving

De te saneren agrarische locatie bevindt zich aan de Berenschotweg 3 in Ruurlo. Dit ligt in het buitengebied van de gemeente Berkelland. Het plangebied ligt ongeveer 3 kilometer ten oosten van het centrum in Ruurlo.

Ten noorden van het plangebied ligt de watergang de Meibeek. Daarnaast zijn er enkele bospercelen in de buurt van het plangebied. Op korte afstand bevindt zich het Gelders Natuurwerk. Op ruim 4 kilometer van het plangebied ligt de Stelkampsveld, een beschermd Natura 2000-gebied.

Landschappelijke kenmerken

Het plangebied ligt in het plaatselijke Gelders Kampenlandschap. Ondanks dat de bijbehorende landschappelijke kenmerken wat zijn uitgedund in de omgeving, zijn er nog wat karakteristieken te herkennen.

Het omliggende land bestaat uit halfopen kamers, begrensd door beboosing, bomenlanen en houtwallen en singels. Rondom het plangebied bevinden zich ten noorden en zuiden drie bossen. Aan de westkant ligt een korte rij knotwilgen. De weg bestaat uit een bomenlaan die kort stopt aan de noordkant van het woonerf. Aan de zuidkant ligt een korte houtwal.



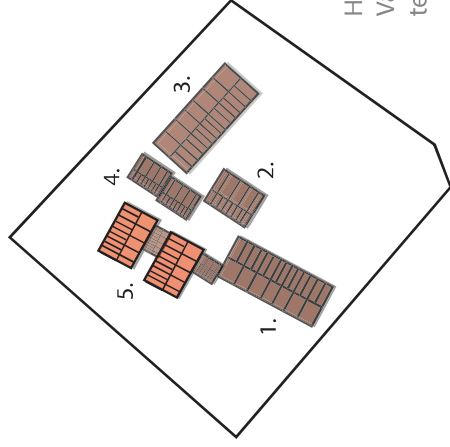
Huidige situatie, eigendom initiatiefnemer rood omlijnd

4.2 Aanwezige bebouwing

Op het perceel zijn twee woningen aanwezig. De woningen staan haaks op de Berenschotweg. Deze zijn aan elkaar verbonden door een kleiner bouwvolume. De koeienstal is achterop het erf gesitueerd. De stal is met een aanbouw verbonden met het woonhuis. Voor de koeienstal staat een opslagschuur. Deze wordt gebruikt voor opslag van apparaten en materialen.

Midden op het plangebied staat een varkensstal. Aan de achterkant van deze stal staat een voersilo. Aan de kant van de weg is een kapschuur gebouwd die momenteel wordt gebruikt voor opslag en als garage voor auto's. Ook is er parallel aan de weg een varkensstal. Aan de zijkant van de stal staat een voersilo. In het verleden zijn al de sleufsilo en een mestput achter de koeienstal gesaneerd.

Het bouwvolume zal worden gesloopt. Daarnaast worden alle agrarische bebouwing, de twee varkensstallen, twee opslagschuren en één koeienstal gesloopt.



Huidige situatie bebouwing 1. Koeienstal 2. Varkensstal 3. Varkensstal 4. Twee opslagschuren 5. Twee woningen



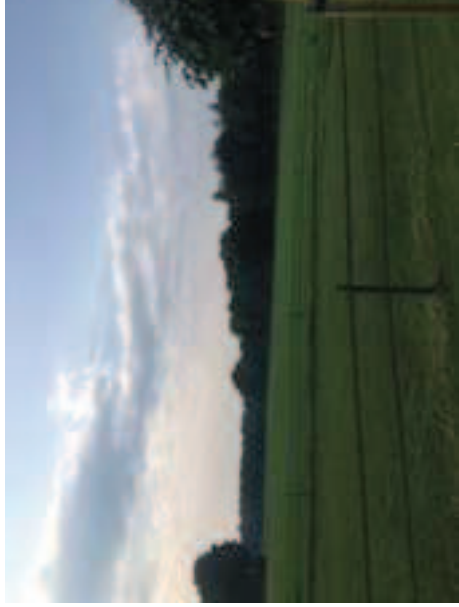
De collectieve binnenruimte (boven) en het woonhuis (onder)



Impressie plangebied



De koeienstal met donkere kleuren



Open uitzicht vanaf het plangebied



De karakteristieke woning met afgewolfd dak



Entree plangebied



De varkenstal



Zicht vanaf de weg naar de varkensstal

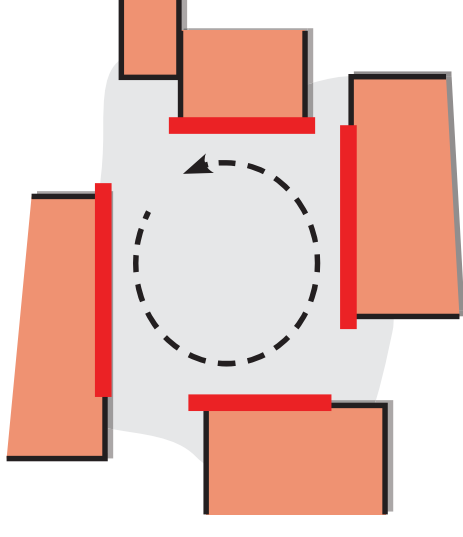
5. Ruimtelijke uitgangspunten

In dit hoofdstuk worden de ontwerpprincipes gegeven voor de toekomstige ontwikkeling van het plangebied. De ontwerpprincipes zijn opgesteld om de karakteristieken van het Kampenlandschap te versterken en te respecteren. Dit zal gerealiseerd worden door rekening te houden met de situering van de toekomstige bebouwing en de aanleg van nieuwe beplanting en natuur.

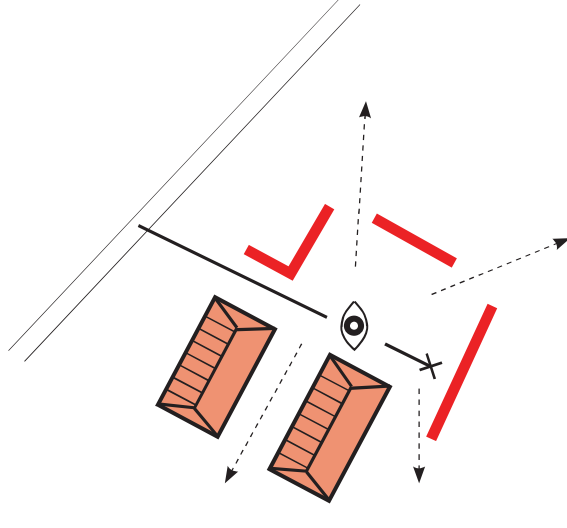
5.1 Bebouwing

Het erf bij een Kampenlandschap vormt een helder geheel. Dit moet terug te zien zijn in de toekomstige ontwikkeling van het plangebied. Alle gebouwen zijn gericht op de collectieve ruimte waarbij de gevels de randen van het erf vormen. De bebouwing is nooit ver verspreid over het erf. Ook grote bomen kunnen onderdeel zijn van de wand.

Daarnaast zijn de zichtlijnen belangrijk in het toekomstig ontwerp. Zo moet het zicht vanaf de weg worden doorbroken om een besloten centrale ruimte te creëren. Vanaf het erf zelf zijn er zichtlijnen op het omliggend landschap gericht voor een open en luchtige beleving van de omringende bebouwing.



Collectieve Ruimte. De gevels van de bebouwing creëren een afgebakende centrale binnenplaats

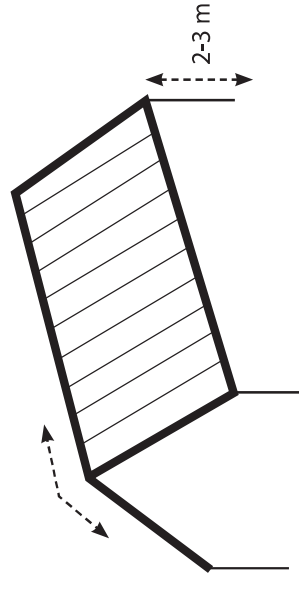


Zichtlijnen. Vanaf de weg wordt het zicht doorbroken door een object, vanaf het erf zijn er verschillende zichtlijnen naar het Kampenlandschap wat licht en openheid creëert in de bebouwing

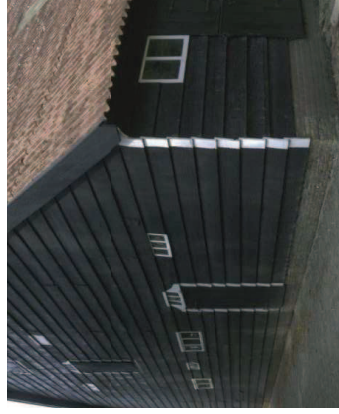
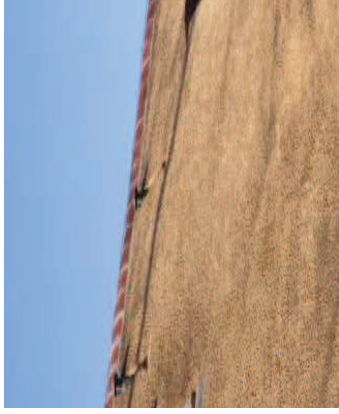
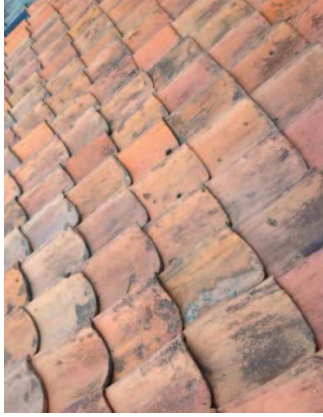
5.2 Materiaalgebruik

Om het erf in het Kampenlandschap te laten opgaan is het essentieel om in de stijl van het landschap en aanwezige bebouwing te blijven. Voor het hoofdgebouw geldt dat er met bakstenen en rode dakpannen gewerkt moet worden. Voor bijgebouwen wordt een donkere kleur en een zacht dak, bijvoorbeeld hout of riet, voorgeschreven. Aangezien de hoofdgebouwen blijven staan, dient dit uitgangspunt in het ontwerp van de toekomstige gebouwen te worden toegepast.

Om de bijgebouwen ondergeschikt te laten zijn aan het landschap is een zadeldak vereist. De dakvlakken dienen gesloten te zijn. De goothoogte is tussen de 2 en 3 meter, lager dan die van het hoofdgebouw. Hierdoor komt het hoofdgebouw prominent naar voren.



Zadeldaken voor de bijgebouwen. Onderdanig aan het landschap en hoofdgebouwen d.m.v. een lage dakgoot



Materialisering. Hoofdgebouw opvallend met bakstenen en rode dakpannen, bijgebouwen donker en onderdanig (rieten) dak

5.3 Beplanting

Ter verevening van de sloop m.b.t. de Rood voor Rood regeling dient er buiten de erfinrichting om 3000 tot 3250m² aan nieuwe natuur/land-schapselementen worden aangelegd. Dit moet gedaan worden aan de hand van de kenmerken van het Kampenlandschap.

Het Kampenlandschap kenmerkt zich door het halfopen karakter. De percelen hebben een 'kamerstructuur' waarin de landschappelijke kamers begrensd worden door houtwallen, bossen of natuur die tevens dienen als windbescherming. Het uitgangspunt is om deze eigenschap te versterken bij de ontwikkeling van het plangebied door aanwezige landschappelijke kansen te benutten. Karakteristieke eigenschappen als een houtwal, bomenlaan, moestuin/boomgaard, solitaire bomen en erfafscheidingen dienen worden toegepast.

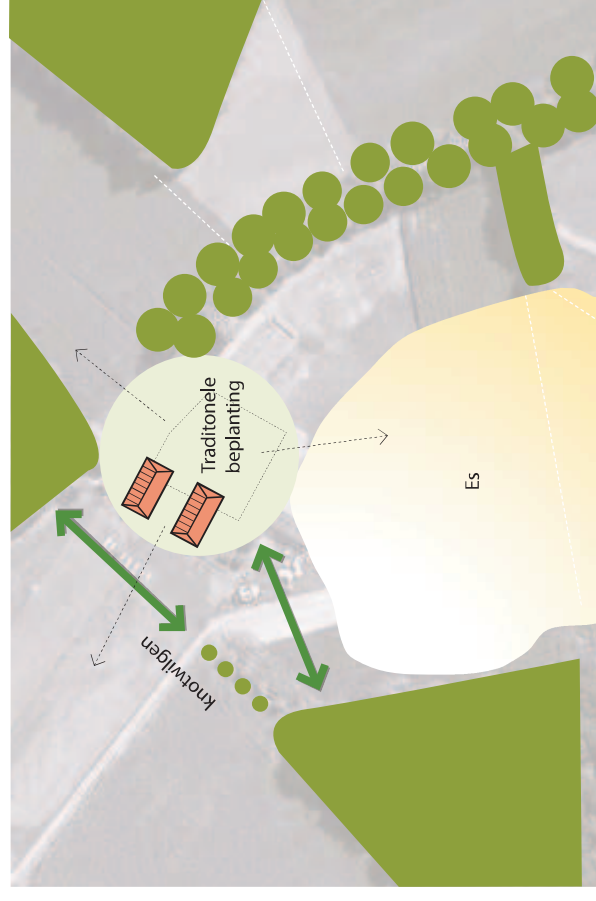
De knotwilgenlaan aan de westkant van het plangebied kan worden doorgetrokken om de kamer af te schermen wat tevens dient als windbreker. De es kan geaccentueerd worden door nieuwe natuur en houtwallen en singels om de beslotenheid van het Kampenlandschap te herstellen.

De beplanting op het woonerf dient te voldoen aan de karakteristieken van het Gelders boeren-erf. Rondom het erf zullen gegroepeerde solitaire bomen worden geplaatst voor meer diepgang in het esthetisch beeld. Ook zouden er solitaire bomen geplaatst kunnen worden voor de woningen. Daarnaast kan er ook een boomgaard, moestuin of poel geplaatst worden rondom het erf. Tot slot moet het erf afgeschermd worden met een traditionele lage beukenhaag.

5.4 Zichtlijnen

De kleinschaligheid van het landschap wordt hersteld waardoor het zicht naar de landschappelijke kamers en het erf beter is afgeschermd. Nieuwe bomenlanen en houtwallen en singels begrenzen het zicht van de kamer. De bebouwing van het nieuwe woonerf is onderdanig aan de landschappelijke elementen.

De Berenschotweg is een onderbroken bomenlaan waar de voorbijgangers zicht hebben in het noorden op een kamer en ten zuiden op de voorste woningen. Dit zorgt voor een esthetisch en herkenbaar beeld.

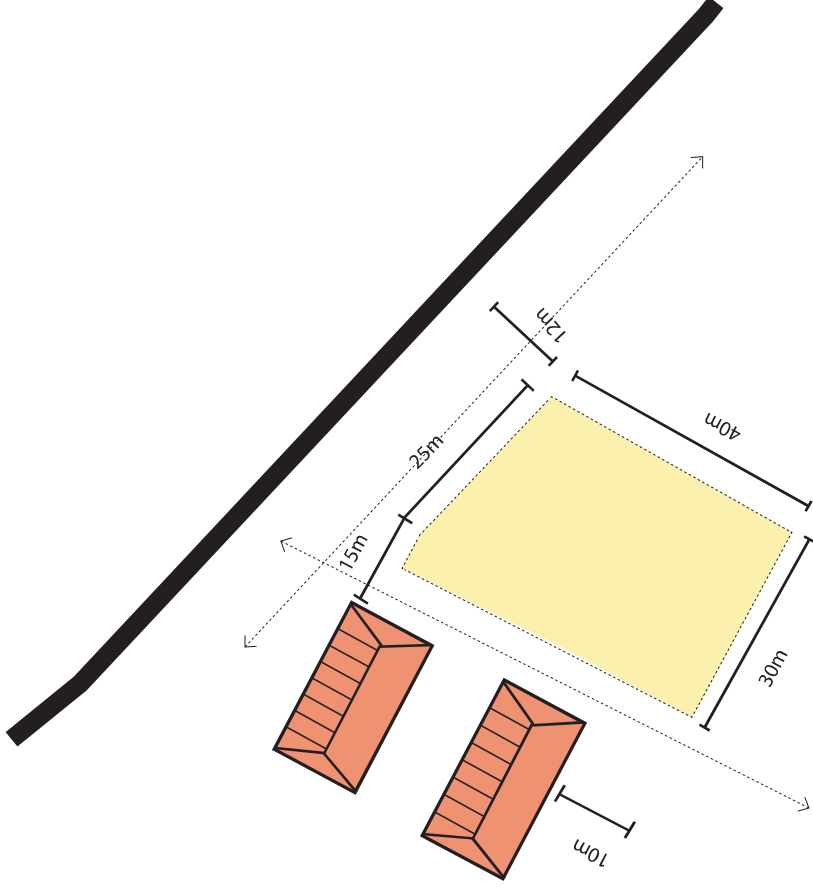


Beplanting. Het Kampenlandschap in ere hersteld d.m.v. terugbrengen landschappelijke elementen

5.5 Begrenzing bebouwing

Uitgaande van de voorgaande analyse en ruimtelijke uitgangspunten is er een situatietekening met rooilijnen gemaakt voor het plangebied. Voor een herkenbaar en leefbaar boerenerv dient de nieuw te bouwen woningen en bijgebouwen te voldoen aan de volgende eisen :

- De bebouwing mag niet meer dan 40 meter uit elkaar staan;
- De achtergrens ligt op 10 meter achter de achterste bestaande bebouwing;
- De nieuwe bebouwing moet minimaal 6 meter van de bestaande woningen worden gerealiseerd;
- De bebouwing moet 12 meter van de weg afstaan;
- De nieuwe gebouwen dienen niet voorbij de rooilijn van de bestaande bebouwing te komen.



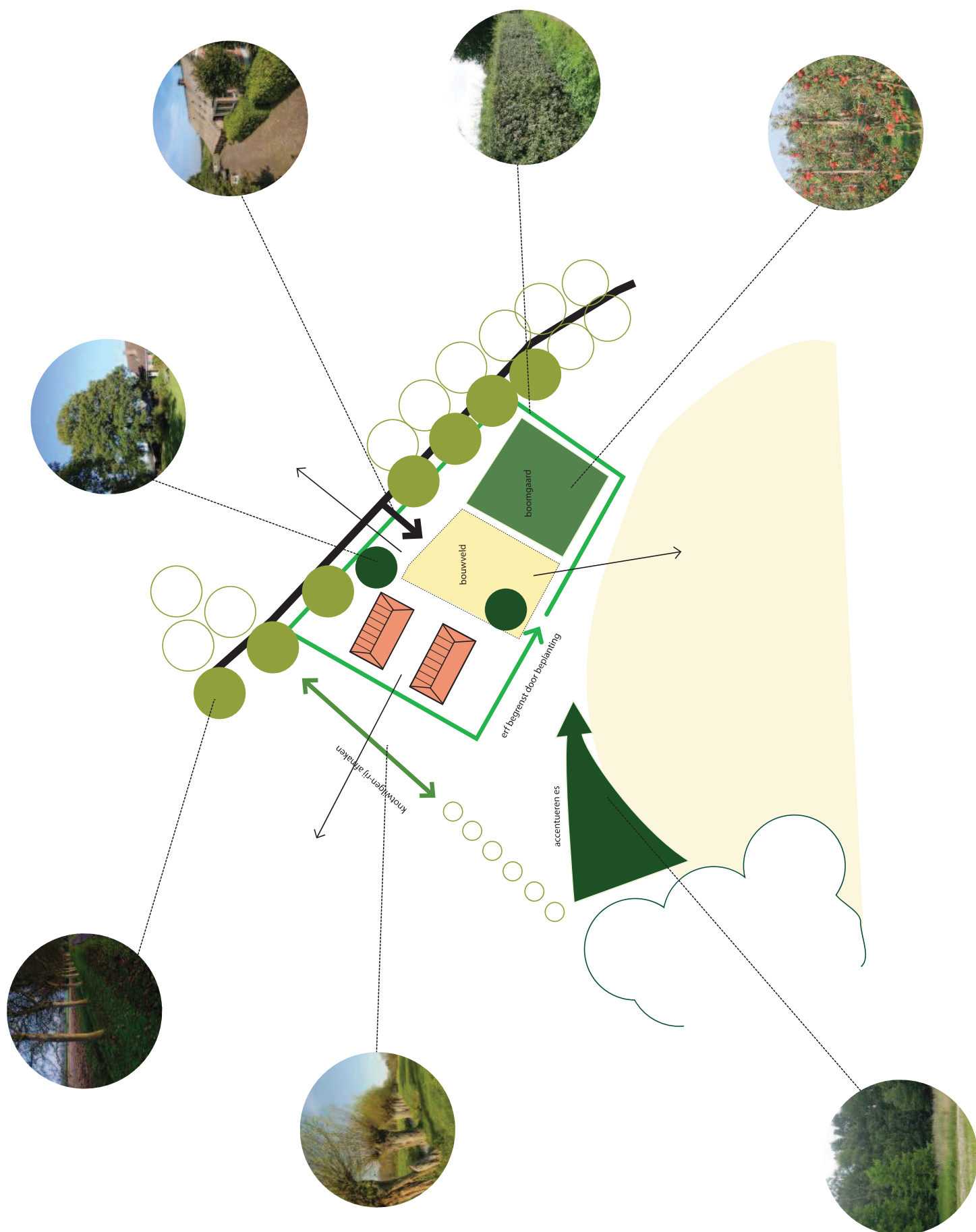
Afmetingen mogelijk bouwvlak. De rooilijn loopt mee met de weg, voldoende ruimte voor twee extre woningen en een of meerdere bijgebouwen

5.6 Opsomming randvoorwaarden

Op de volgende pagina staat de opsomming van de ruimtelijke ontwerpprincipes weergegeven. Deze principes zijn gebaseerd op de analyse van het Gelders boeren erf en het Kampenlandschap. Hier ontstaat een gegronde basis voor de toekomstige ontwikkeling op de Berenschotweg 3B.

Het doel is om de landschappelijke structuur te herstellen en versterken. Dit wordt gedaan door karakteristieken van het Gelders landschap over te nemen door de knotwilgen-rij door te trekken en de bomenlaan te herstellen. Op het boeren erf zal er een boomgaard worden toegevoegd en een aantal solitaire bomen. Het erf zal omsloten worden door een haag.

Het bouwveld is bedoeld om twee woningen op te realiseren. Deze zullen gepositioneerd worden rondom een collectieve binnenruimte met verschillende zichtlijnen vanaf het erf naar het landschap. De architectuur van de nieuwe bebouwing dient in de stijl van het Gelders boeren erf te blijven. De ontsluiting vindt plaats vanaf de Berenschotweg 3B.



6. Inrichtingsschets

In dit hoofdstuk wordt een voorbeelduitwerking getoond gebaseerd op de ruimtelijke uitgangspunten. De positie van de nieuwe woningen en landschappelijke elementen zijn weergegeven als mogelijkheid, ter indicatie en inspiratie, niet als eindbeeld. Dit kan in de toekomstige praktijk afwijken, mits binnen het bouwvlak en ruimtelijke uitgangspunten wordt gebleven.

6.1 Bebouwing en ontsluiting

6.1.1 Bebouwing

Het woonerf is ingericht als een traditioneel Gelders boerenerv. In het nieuwe woonerf zijn twee nieuwe woningen toegevoegd met een bijgebouw die dient als (parkeer)schuur. De nieuwe en bestaande gebouwen zijn geplaatst rondom een centrale binnenruimte waarbij de gevels de wanden vormen. Een appelboom blokkeert het zicht vanuit de oprijlaan. De nieuwe gebouwen zijn kleiner en onderdanig aan de twee bestaande hoofdgebouwen. Een mogelijkheid zou kunnen zijn om een woning parallel te laten lopen aan de Berenschotweg gesitueerd achter de rooilijn van het hoofdgebouw en de andere haaks hierop.

6.1.2 Inrit en parkeren

Het gehele terrein krijgt 1 inrit vanaf de Berenschotweg. De inrit ligt minimaal 3 meter uit de gevel van de bestaande woning. Het parkeren vindt op het erf plaats of op de (nog uit te geven) percelen.

6.2 Landschappelijke elementen

Het doel van de nieuwe natuurlijke en landschappelijke elementen is om de identiteit van het Gelders Kampenlandschap over te nemen en te versterken. Het voorstel is om schaalverkleining toe te passen door een aantal historische elementen terug te brengen zoals vroeger. Dit wordt gedaan door een aantal landschappelijke ingrepen.

6.2.1 De es omarmd door houtsingel

De cultuurhistorie van het vroegere landgebruik wordt weer zichtbaar door de beplanting rond de es terug te brengen door middel van houtsingels aan de oostzijde. De es (ofwel bolle akker) zelf blijft open en in agrarisch gebruik.

Als het gehele ontwerp wordt uitgevoerd is er circa 100 meter lengte aan nieuwe houtsingel. De houtsingel zal bestaan uit:

- 20% boomvormers (20% eik, 20% ruwe berk, 20% lijsterbes, 20% zwarte els,
- 20% zoete kers) met een plantafstand van 7 tot 15 meter;
- 80% heesters met soorten als eenstijlige meidoorn, hazelaar, sleedoorn, gele kornoelje, hondsroos, wilde kardinaalsmuts, Gelderse roos en inheemse hulst.

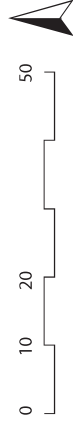
6.2.2 De bomenlaan langs de Berenschotweg

Langs de toegangsweg worden nieuwe eiken bijgeplant. Zo wordt de weg weer een compleet lint door het landschap. Ter hoogte van de oprit blijft een doorzicht richting de Meibeek. Hierdoor ontstaat een wijder uitzicht in de landschappelijke kamer. De bomenlaan wordt aangevuld met 9 eiken met een plantenafstand van 10 meter.

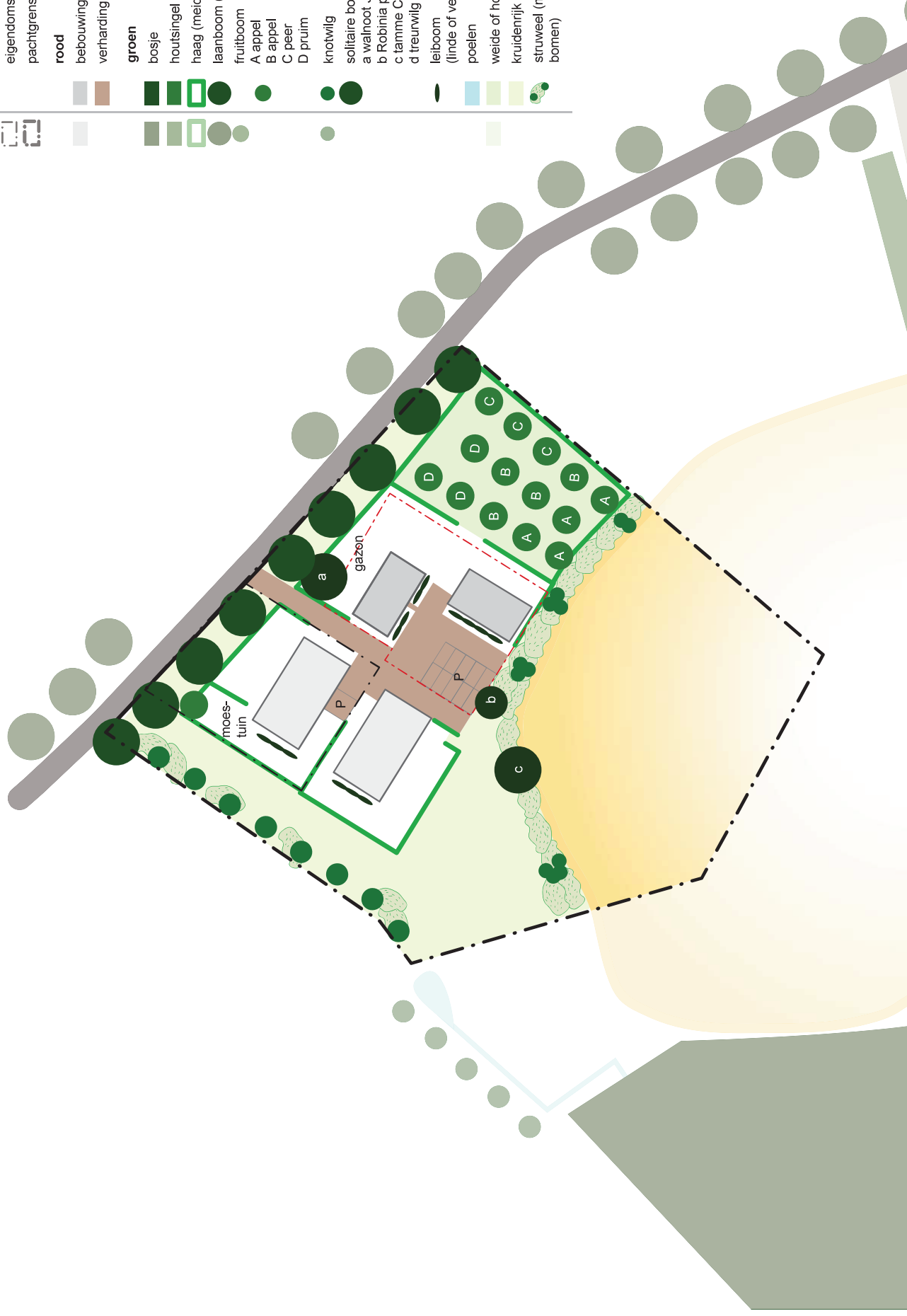
6.2.3 Hagen rondtuinen en garen

Met een geschoren haag van 1 tot 2 meter hoog en 40-100cm breed worden de privégrenzen aangeduid. Door een haag vlak langs het huis door te trekken lijken tuin en huis een samenhang geheel. Stekelige hagen hielden vroeger onder andere het jonge vee binnen de boomgaard en de wilde dieren er juist uit, dus is meidoorn een geschikte keus. Maar een gemengde haag met meerdere soorten is ook een optie. Liguster, hulst, hondsroos, haagbeuk (Carpinus), en veldsdoorn kunnen door de meidoorn geplant worden voor een ecologisch rijke structuur. De haag wordt

Voorbeelduitwerking



bestaand	nieuw	
		bouwvlak
		eigendomsgrens
		pachtgrens
		rood
		bebouwing
		verharding
		groen
		bosje
		houtsingel
		haag (meidoorn)
		laanboom (eik)
		fruitboom
		A appel
		B appel
		C peer
		D pruim
		knotwilg
		solitaire boom
		a walnoot Juglans regia
		b Robinia pseudoacacia
		c tamme Castanea sativa
		d treurwilg of els
		leiboom
		(linde of veldesdoorn)
		poelen
		weide of hooiland
		kruidenrijk overhoekje
		struweel (met kleine bomen)



als volgt geplant:

- Kruislings plantverband en plantafstand van 20 x 20 cm voor een dichte haag;
- En bestaat uit 40% meidoorn, 10% veldesdoorn, 10% haagbeuk, 10% liguster, 20% hultst en 10% hondsroos.

6.2.4 Boomgaard

Aan de oostzijde van het erf wordt een boomgaard geplaatst om cultuurhistorische waarden terug te brengen. Dit wordt gedaan door 12 hoogstam of half-hoogstam bomen te plaatsen, zoals appel (Goudrenet, Notarisappel, Zoete Bloemée), peer (Clapps favourite) pruim en kers met een onderlinge afstand van 7 - 10 meter voor licht en ruimte. Elkaar bestuivende soorten dienen vlak naast elkaar te staan.

6.2.5 Bomen op het erf

Solitaire bomen geven het woonerf karakter en complimenteren de bebouwing. Een traditionele notenboom is geplaatst op het voorerf. Leilinden (*Tilia platyphyllos*) breken visueel de gevel of dak, geven schaduw en zijn gesitueerd aan de zuidkant van de woningen. *Robinia pseudoacacia* is een luchtige boom en is geplaatst op het erf. Naast de bolle es is er ruimte voor een grote tamme kastanje.

6.2.6 Poelen

Een solitaire vijver met een steile oever (aan de zuidzijde) en een flauwe oever (aan de noordzijde, dus in de zon) is bevorderend voor de ecologie. Veel dieren als kikkers, salamanders en vogels maken hiervan gebruik. Daarnaast is het ook esthetisch van grote waarde.

Beide locaties voor poelen zijn momenteel al wat lager gelegen en dus van nature al natter. Door deze plekken verder uit te graven (max 1,5 m op het diepste punt) liggen ze vloeiend in het maaiveld. Een verbreding aan het eind

van de sloot bij de bestaande knotwilgen geeft ook vissen een kans om eitjes af te zetten tussen de oeverplanten.

6.2.7 Knotwilgen langs de erfgrans

Knotwilgen zijn geknotte wilgen (*Salix alba*) op zo'n 2 meter hoogte en wordt tegenwoordig gebruikt afscheiding langs paden, tuingrenzen of beken. De huidige rij van 5 wilgen aan de noord-westzijde kan verder worden doorgezet richting de Berenschotweg, met een tussenafstand van ongeveer 10 meter. De boerderijen zijn dan iets verder aangekleed, terwijl er nog wel een weidse blik vanuit het huis over het weiland blijft. Als onderbeplanting voor de knotwilgen wordt meidoorn met Gelderse roos en vlier voorgesteld.

6.2.8 Nestkasten

Nestkasten zien er huiselijk uit en de vogels zijn je dankbaar. Kijk op de website van de vogelbescherming welke soorten hier voorkomen en wat voor type kast zij nodig hebben en op welke plek. Vooral zwaluwen zijn gebaat bij kasten aan gebouwen.

6.3 Zichtlijnen

Vanaf het woonerf worden er verschillende zichtlijnen gevormd. De bebouwing en beplanting creëren aangenamen doorzichten in de landschappelijke kamers. Het landschap oogt weer kleinschaliger.

Vanaf het erf en een van de woonhuizen is er zicht op de es. De hagen begeleiden meerdere zichtlijnen richting het oosten, noorden en westen vanaf de binnenruimte. Het zicht wordt geblokkeerd vanaf de ontsluitingsweg door een middelgrote boom om het erf-gevoel te versterken.

6.4 Nieuwe natuur

Als het gehele ontwerp wordt uitgevoerd zal er in totaal circa 3200m² worden gerealiseerd. Per element ziet dat er als volgt uit:

- Houtsingel 600m²
- Knotwilgenlaan 165m²
- Bomenlaan 780m²
- Beuk 290m²
- Solitaire bomen 350m²
- Boomgaard 1000m²

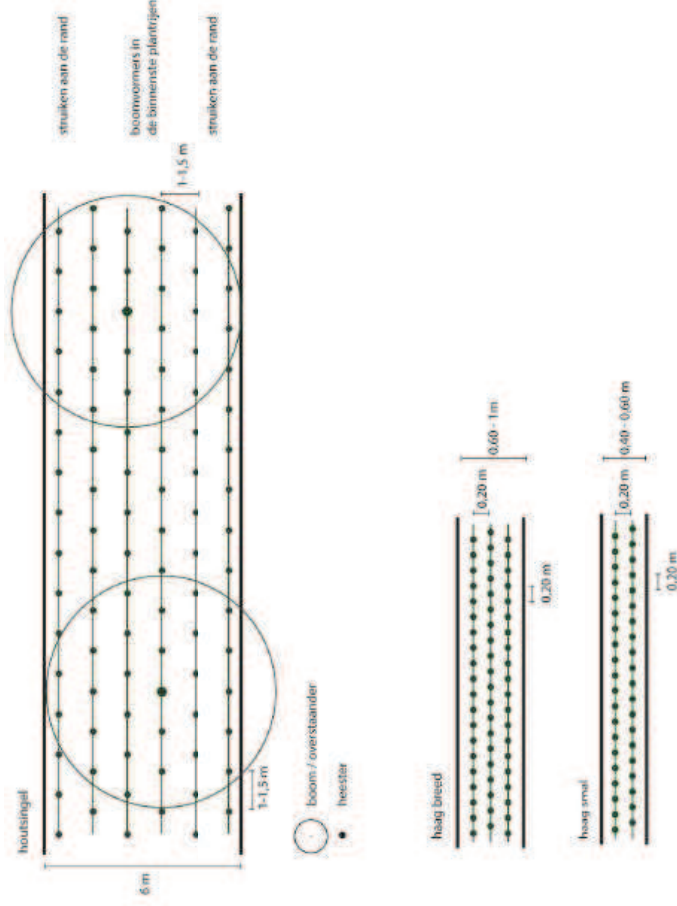
Vanuit de omgeving vanaf het zuiden ziet het landschap er weer iets kleinschaliger uit. De kamerstructuur beschermt het zicht op de boerderij en nieuwe huizen enigszins af. Ze worden opgenomen door het groen

6.5 Beheer

De nieuwe landschapselementen vragen om een adequaat beheer. In de houtsingel zullen vanzelf meer inheemse planten uitzaaien, iets wat mooi bij het esthetisch beeld past van het Kampenlandschap. Na twee jaar dient de houtsingel 1 x in de 5 jaar subtiel gesnoeid te worden.

De hagen en struweel dienen 1 x per jaar gesnoeid te worden. In de loop van de jaren zullen waarschijnlijk ook andere soorten er tussen gaan groeien, zoals de klimop.

Bij de boomgaard dient de eerste jaren vormsnoei toegepast te worden. Daarna zou een extensiever snoeibeheer kunnen ontstaan als oogst niet het primaire doel is. De knotwilgen dienen elke 3 - 5 jaar geknot te worden in de winter. Dat kan allemaal tegelijk, of in een afwisselende volgorde.



Detailering houtsingel en haag

Beplanting impressie



Meidoorn haag (*Crataegus monogyna*)



Walnoot (*Juglans Regia*)



Hondsroos (*Rosa canina*)



Zomereik (*Quercus robur*)



Gele kornoelje (*Cornus mas*)



Perenboom (*Pyrus communis*)



Bijlage 2 Parkeernormen

Parkeernormen niet-stedelijk gebied (buitengebied)			
functie	Parkeer-norm	Bezoekers-aandeel	Eenheid
Woning vrijstaand	2,0	0,3 ppw	woning
Woning twee-aan-één	1,8	0,3 ppw	woning
Woning aaneengebouwd	1,5	0,3 ppw	woning
Aanleunwoning/zorgwoning	0,3	0,3 ppw	woning
Recreatiewoning/recreatieappartement	1,0		recr. woning/app
Detailhandel	3,0	85%	100 m ² bvo
Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel/transportbedrijf)	0,8	5%	100 m ² bvo
Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, werkplaats, transportbedrijf)	2,5	5%	100 m ² bvo
Arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven (showroom/toonzaal)	1,7	35%	100 m ² bvo
Café/bar/discotheek/cafetaria	6,0	90%	100 m ² bvo
Restaurant	14,0	80%	100 m ² bvo
Museum	0,6	95%	100 m ² bvo
Bioscoop/theater/schouwburg	0,4		zitplaats
Sportveld (buiten)	20,0	95%	ha. netto sportterrein
Dansstudio/sportschool	4,5	95%	100 m ² bvo
Squasbanen	1,5	90%	baan
Tennisbanen	2,5	90%	baan
Golfbaan	7,0	95%	hole
Zwembad	11,0	90%	100 m ² opp. bassin
Overdekte speeltuin/hal	3,0	90%	100 m ² bvo
Manege	0,4	90%	box
Cultureel centrum/wijk- of verenigingsgebouw	3,0	90 m ²	100 m ² bvo

Arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut	1,8	65%	Behandelkamer
Middelbaar onderwijs	1,0		leslokaal
Basisonderwijs	0,8		leslokaal
Crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	0,7		arbeidsplaats
Hotel	1,0		kamer
Volkstuin	0,3		perceel
Religiegebouw	0,2		zitplaats
Begraafplaats	20,0		gelijktijdige begravenis

ppw= persoon per woning

bvo = bedrijfsvloeroppervlak

Parkeerplaatsen eigen terrein woningen			
parkeervoorziening	theoretisch aantal	berekeningsaantal	opmerkingen
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	oprit minimaal 5 m diep
Lange oprit zonder garage	2	1,0	
Dubbele opzit zonder garage	2	1,7	oprit min. 4,5 m breed
Garage zonder oprit	1	0,4	
Garage met enkele oprit	2	1,0	oprit minimaal 5 m diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	oprit min. 4,5 m breed

Aanwezigheidspercentages							
	werkdag			koop-avond	Zaterdag		zondag-middag
	overdag	mid-dag	avond		middag	avond	
woningen	50	60	100	90	60	60	70
detailhandel	30	70	20	20	100	0	0
bedrijven	100	100	5	10	5	0	0
sociaal-cultureel	10	40	100	100	60	90	25
sociaal-medisch	100	100	30	15	15	5	5
dagonderwijs	100	100	0	0	0	0	0
museum	20	45	0	100	100	0	90
restaurant	30	40	90	70	70	100	40
café	30	40	90	75	75	100	45
theater	15	30	90	60	60	100	60
sport	30	50	100	100	100	90	85

Bijlage 3 Indicatieve bedrijvenlijst

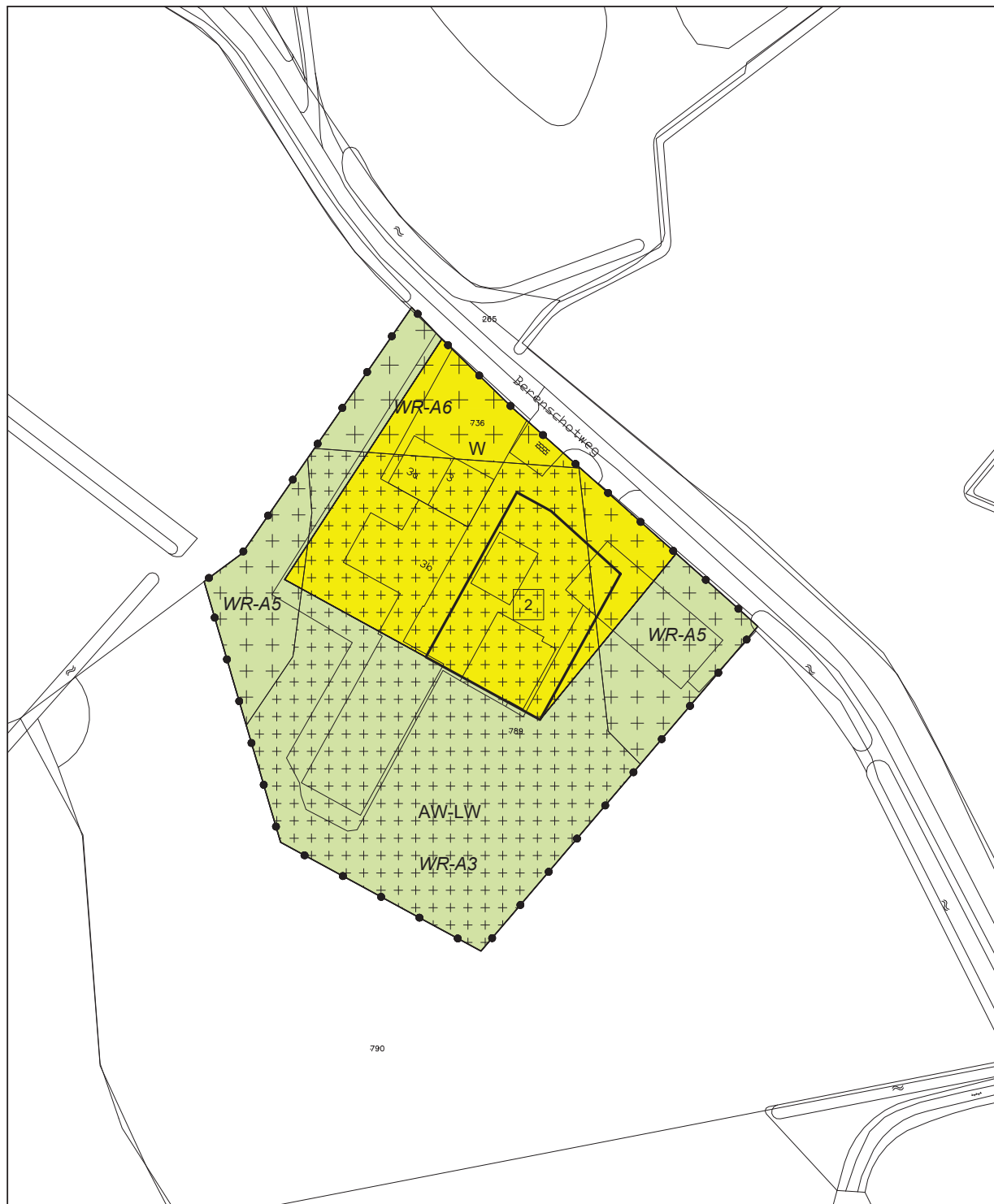
Indicatieve bedrijvenlijst functieverandering

Functie H = hoofdfunctie N = nevenactiviteit - = niet toegestaan	Aanduiding Gelders Natuurnetwerk (GNN)	Aanduiding Groene Ontwikkelingszone (GO)	Bestemming 'Agrarisch' (A')	Bestemming 'AW - L' en 'AW - NL'	Aanduiding 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'
Landbouw verwante functies					
• agrarisch aanverwante bedrijven					
- loonbedrijven	-	-	N/H	N/H	N/H
- drainagebedrijven	-	-	N/H	N/H	N/H
- veehandelsbedrijven	-	-	N/H	N/H	N/H
• toeleverende bedrijven					
- spermabank	-	-	N/H	N/H	N
- fouragebank	-	-	N/H	N/H	N
- zaaizaad en potgoed	-	-	N/H	N/H	N
- opslag agrarische producten	-	-	N/H	N/H	N
- hoefsmederij	-	-	N/H	N/H	N
• semi-agrarische bedrijven					
- hoveniersbedrijven	-	-	N/H	N/H	-
- boomverzorgingsbedrijven	-	N/H	N/H	N/H	-
- natuur- en landschapsbeheer	N/H	N/H	N/H	N/H	-
- bosbouwbedrijven	-	-	N/H	N/H	-
- tuincentrum	-	-	N/H	N/H	-
- vis-, escargot- en wormkwekerij	-	N/H	N/H	N/H	-
• sociale nevenfunctie op een agrarisch bedrijf (resocialisatie, therapie, gehandicaptenzorg)	-	N	N/H	N/H	-
Opslag					
- caravans/boten	N	N	N/H	N/H	-
- inboedel	N	N	N/H	N/H	-
- overige opslag	N	N	N/H	N/H	-
Recreatie					
• verblijfsrecreatie					
- kampeerboerderij	N/H	N/H	N/H	N/H	-
- recreatie-appartementen	N/H	N/H	N/H	N/H	-
- hotelaccommodatie	N/H	N/H	N/H	N/H	-
- bed & breakfast	N/H	N/H	N/H	N/H	-
- pension	N/H	N/H	N/H	N/H	-

Functie H = hoofdfunctie N = nevenactiviteit - = niet toegestaan	Aanduiding Gelders Natuurnetwerk (GNN)	Aanduiding Groene Ontwikkelingszone (GO)	Bestemming 'Agrarisch' (A')	Bestemming 'AW - L' en 'AW - NL'	Aanduiding 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'
• dagrecreatie					
- sauna	N/H	N/H	N/H	N/H	-
- fietsenverhuur	N	N	N	N	-
- kanoverhuur	N	N	N	N	-
- trapauto's/skelters	N	N	N	N	-
- paardenpension/- stalling	N/H	N/H	N/H	N/H	-
- paardenverhuur	N	N	N	N	-
- manege	N	N	N/H	N/H	-
- huifkarcentrum	N	N	N/H	N/H	-
• horeca					
- catering	N	N	N/H	N/H	-
- café	N	N	N/H	N/H	-
- restaurant	N/H	N/H	N/H	N/H	-
- eethuis	N/H	N/H	N/H	N/H	-
- ijssalon	N/H	N/H	N/H	N/H	-
- terras/theetuin	N/H	N/H	N/H	N/H	-
- theeschenkerij	N/H	N/H	N/H	N/H	-
- partycentrum	-	N/H	N/H	N/H	-
- bezoekerscentrum	N/H	N/H	N/H	N/H	-
• privé-kliniek	N/H	N/H	N/H	N/H	-
• kuuroord	N/H	N/H	N/H	N/H	-
• dagverblijf	N/H	N/H	N/H	N/H	-
• dierenkliniek	N/H	N/H	N/H	N/H	-
• groepspraktijk	N/H	N/H	N/H	N/H	-
• cursuscentrum	-	N/H	N/H	N/H	-
- crèche/peuterspeelzaal	-	N/H	N/H	N/H	-
• museum/tenstoonstellingsruimte	-	N/H	N/H	N/H	-
• dierenasiel/-pension	-	N/H	N/H	N/H	-
• kappersbedrijf	-	N/H	N/H	N/H	-
• computerservicebedrijf	-	N/H	N/H	N/H	-
• adviesbureau	-	N/H	N/H	N/H	-
• geluids- en/of TV-studio	-	N/H	N/H	N/H	-
• post- en koeriersdiensten	-	N/H	N/H	N/H	-
• telecommunicatie	-	N/H	N/H	N/H	-

Functie H = hoofdfunctie N = nevenactiviteit - = niet toegestaan	Aanduiding Gelders Natuurnetwerk (GNN)	Aanduiding Groene Ontwikkelingszone (GO)	Bestemming 'Agrarisch' (A')	Bestemming 'AW - L' en 'AW - NL'	Aanduiding 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'
• antiekhandel	-	N/H	N/H	N/H	-
• kunsthandel	-	N/H	N/H	N/H	-
- slachterij	-	-	N	N	N
- vleesverwerking	-	-	N	N	N
- zuivelverwerking	-	-	N	N	N
- plantaardige produktverwerking	-	-	N	N	N
- imkerij	N	N/H	N/H	N/H	N
- palingrokerij	-	N/H	N/H	N/H	N
- wijnmakerij	-	N/H	N/H	N/H	N
- ijsmakerij	-	N/H	N/H	N/H	N
- bierbrouwerij	-	N/H	N/H	N/H	N
- niet- en vlechtwerk	-	N/H	N/H	N/H	N
- bouwbedrijven	-	-	N/H	N/H	-
- glas in lood-zetterijen	-	-	N/H	N/H	-
- installatiebedrijven	-	-	N/H	N/H	-
- electrotechnisch installatiebedrijf	-	-	N/H	N/H	-
- dakdekkersbedrijf	-	-	N/H	N/H	-
- rietdekkersbedrijf	-	-	N/H	N/H	-
- houtzagerij en -schaverij	-	-	N/H	N/H	-
- speeltoestellenfabricage	-	-	N/H	N/H	-
• lasinrichtingen/bankwerkerijen	-	-	N/H	N/H	-
• vervaardiging medische instrumenten/precisie-instrumenten en orthopedische artikelen	-	-	N/H	N/H	-
• meubelmakerijen/-restauratie	-	-	N/H	N/H	-
• meubelstoffeerderijen	-	-	N/H	N/H	-
• vervaardigen en reparatie sieraden	-	-	N/H	N/H	-
• vervaardiging en reparatie muziekinstrumenten	-	-	N/H	N/H	-
• spel- en speelgoedfabricage	-	-	N/H	N/H	-
- spinnen en weven van textiel	-	N	N/H	N/H	-
- vervaardiging van textielwaren	-	N	N/H	N/H	-
- kledingvervaardiging	-	N	N/H	N/H	-
• reparatiebedrijven gebruiksgoederen	-	N	N/H	N/H	-

Functie H = hoofdfunctie N = nevenactiviteit - = niet toegestaan	Aanduiding Gelders Natuurnetwerk (GNN)	Aanduiding Groene Ontwikkelingszone (GO)	Bestemming 'Agrarisch' (A')	Bestemming 'AW - L' en 'AW - NL'	Aanduiding 'Reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied'
	• pottenbakkerij	-	N/H	N/H	-
	• natuursteenbewerking/beeldhouwerij	-	N/H	N/H	-
	• zeefdrukkerij	-	N/H	N/H	-
	• grafische bedrijven	-	N/H	N/H	-
	• verkoop eigen agrarische producten	-	N	N/H	N



Plangebied

 Buitengebied, Berenschotweg 3b Ruurlo 2018

Enkelbestemmingen

 AW-LW Agrarisch met waarden - Landschapswaarden

 W Wonen

Dubbelbestemmingen

 Waarde - Archeologie 3

 Waarde - Archeologie 5

 Waarde - Archeologie 6

Bouwvlakken

 bouwvlak

Maatvoeringen

 maximum aantal wooneenheden

Verklaring

 topografische en kadastrale gegevens

datum 18-04-2019
 schaal 1 : 1000
 formaat A3
 proj. nr. -
 blad 1/1

gemeente
Berkelland
 bestemmingsplan
Buitengebied, Berenschotweg 3b Ruurlo 2018
 planid : NL.IMRO.1859.BPBGB20170008-0010
 planstatus : ontwerp



Plankaart
 stedenbouwkundig tekenwerk
 M 06 123 987 02 - info@plankaart.nl
 www.plankaart.nl