Regels (ontwerp)
“Buitengebied, Kaapdijk 3-3a Ruurlo 2022”

April 2022

Imro-code NL.IMRO.1859.BPBGB20210005-0010

gemeente Berkelland

LOCIS ADVISEURS

Inhoudsopgave

Artikel 1: Begrippen	3
Artikel 2: Wijze van meten	9
Artikel 3: Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden	11
Artikel 4 Bedrijf	15
Artikel 5: Wonen	20
Artikel 6: Waarde - Archeologie 3	27
Artikel 7 Waarde - Archeologie 4	30
Artikel 8 Waarde - Archeologie 5	33
Artikel 9: Antidubbeltelregel	36
Artikel 10: Algemene bouwregels	36
Artikel 11: Algemene gebruiksregels	36
Artikel 12: Algemene aanduidingsregels	38
Artikel 13: Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 14: Algemene wijzigingsregels	40
Artikel 15: Algemene procedureregels	41
Artikel 16: Overige regels	41
Artikel 17: Overgangsrecht	42
Artikel 18: Slotregel	42
Bijlage 1 Indicatieve bedrijvenlijst functieverandering	43
Bijlage 2 Tabel toelaatbare hoofdfuncties via functieverandering	43
Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten	43
Bijlage 4 Parkeernormen	43
Bijlage 5 Inpassing Kaapdijk 3-3a	43

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

1.1 plan:
het bestemmingsplan 'Buitengebied, Kaapdijk 3-3a Ruurlo 2022' van de gemeente Berkelland;

1.2 bestemmingsplan:
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand Imro-code NL.IMRO.1859.BPBGB20210005-0010 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, 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, eerste lid, onder 1, sub 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 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;

1.11 bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.12 Bed and Breakfast:
een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte bedrijfsmatige logiesverstrekkende voorziening voor kortdurend toeristisch verblijf met ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw en/of is gevestigd in (vrijstaande) bijgebouwen;

1.13 bedrijfsgebouw:
een gebouw dat dienst doet voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten;

1.14 bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is.

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 oppervlaktematen:
afstands-, hoogte-, inhouds- en oppervlaktematen, 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

a onder “vrijstaand” wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning niet begrensd is door scheidingsmuren van andere hoofdgebouwen op een aangrenzend perceel;
b onder “twee-aaneen” wordt verstaan dat het hoofdgebouw van een woning naar een zijde door een scheidsmuur van een naastgelegen hoofdgebouw is begrensd;
c onder “aaneengebouwd” wordt verstaan dat het hoofdgebouw deel uitmaakt van een blok van meer dan twee hoofdgebouwen, die naar twee zijden door scheidsmuren van naastgelegen hoofdgebouwen zijn begrensd, met uitzondering van de hoofdgebouwen die de aldus gevormde rij beëindigen;
d onder “gestapeld” wordt verstaan een gebouw, dat uit meerdere naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen (appartementen) bestaat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.29 chalet:
een bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel of stacaravan, dat naar de aard en de inrichting bedoeld is voor recreatief dag- en/of nachtverblijf. Een chalet met een oppervlakte van meer dan 55 m2 wordt beschouwd als recreatiewoning;

1.30 cultuurhistorische (landschaps)waarden:
landschappelijke structuren en/of elementen in een gebied die getuigen van een lange, nog herkenbare ontwikkelingsgeschiedenis, inclusief archeologische waarden;

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

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

1.33 erfbeplanting:
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);

1.34 erfbeplantingsplan:
plan voor de aanleg en het beheer van erfbeplanting;

1.35 erker:
hoekige of ronde uitbouw aan een gevel;

1.36 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-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen en strandjes;

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

1.38 gastenverblijf:
een ruimte, al dan niet behorend tot een (bedrijfs)woning, die geschikt is voor incidentele overnachting van gasten en waarbij geen sprake is van permanente bewoning of van een bedrijfsmatig geëxploiteerd recreatieverblijf;

1.39 herbouw:
reconstructie, wederopbouw, opnieuw bouwen van een bouwwerk;

1.40 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;

1.41 hoveniersbedrijf:
een bedrijf, gericht op de aanleg, inrichting, verfraaiing en het onderhoud van tuinen en groenvoorzieningen, met de daarbij noodzakelijke hulpmaterialen met uitzondering van detailhandel

1.42 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;

1.43 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;

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

1.45 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);

1.46 kernkwaliteiten:
de wezenlijke landschappelijke en ecologische kenmerken van een bepaald gebied, gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur;

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

1.48 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;

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

1.50 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;

1.51 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 een of meer leden uit diens directe dan wel sociale omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie;

1.52 milieucategorie:
milieucategorieën van bedrijven zoals opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten en in de tabellen zoals die zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de planregels;
1.53 nevenactiviteit:
activiteiten waarvoor een gedeelte van de vloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen als zodanig mag worden gebruikt, die uitgevoerd worden naast het eigenlijke beroep of de hoofdactiviteit en die zowel ruimtelijk als bedrijfseconomisch ondergeschikt is aan de primair toegekende functie (vaak agrarisch);

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

1.55 ondergeschikte horeca:
een lichte vorm van horeca, in de vorm van het verstrekken van dranken en kleine versnaperingen, die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de functie waarbij de horeca wordt uitgeoefend;

1.56 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;

1.57 ongewenste horeca:
horecavormen die niet gewenst zijn in het buitengebied:

- gelegenheden voor het geven van feesten en partijen (feestzaal/ partycentrum e.d.);
- café's/ bars;
- discotheken/ muziekcafé's;
- cafetaria's/ snackbars;
- overige vormen van horeca met een oppervlakte groter dan 100 m^2 (excl. de oppervlakte van een terras);

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

1.59 paardenbak:
een omheind terrein waarvan de natuurlijke bovenlaag is vervangen door zand of ander doorlatend materiaal ten behoeve van het rijden op paarden;

1.60 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 een 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 hoofd-woonverblijf kan worden beschikt;

1.61 productiegebonden detailhandel:
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan het productieproces;

1.62 recreatiewoning/recreatieappartement:
verblijfsobject met een recreatiefunctie in de vorm van 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 maximaal één bouwlaag en/of een oppervlakte die groter is dan 55 m² wordt beschouwd als recreatiewoning;

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

1.64 verblijfsobject:
kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woon-, bedrijfsmatige, of recreatieve doeleinden geschikte eenheid van gebruik die ontsloten wordt via een eigen afsluitbare toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte, onderwerp kan zijn van goederenrechtelijke rechtshandelingen en in functioneel opzicht zelfstandig is;

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

1.66 verevening:
behoud en beheer van bepaalde waarden, dan wel de totstandbrenging van nieuwe waarden die de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving ten goede komen (ruimtelijke kwaliteitsbijdrage);

1.67 werk:
een constructie geen gebouw of bouwwerk zijnde;

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

1.69 woning:
een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van één of meerdere huishoudens. Hierbij geldt dat elk verblijfsobject met een woonfunctie binnen een woning, voorzover toegelaten op grond van dit bestemmingsplan, geschikt en bestemd is voor de huisvesting van één huishouden;

1.70 zonnecollector:
een apparaat dat zonlicht omzet in warmte;

1.71 zonnepaneel:
een paneel dat, met behulp van fotovoltaïsche cellen in het paneel, een deel van de fotonen uit het zonlicht omzet in elektriciteit.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij 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:
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.
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, stoeptreden, 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.

Hoofstuk 2: Bestemmingsregels

Artikel 3: Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden

3.1 Bestemmingsomschrijving

3.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. agrarische doeleinden, waaronder mede wordt verstaan agrarisch natuurbeheer, in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen;
b. grondgebonden agrarische bedrijven;
c. niet-grondgebonden agrarische bedrijven;
d. gebruiksgerichte paardenhouderijen al dan niet in samenhang met een agrarisch bedrijf, dan wel een combinatie van een gebruiksgerichte en een productiegerichte paardenhouderij, met bijbehorende voorzieningen zoals onder meer tred- of trainingsmolens, ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
e. ondergeschikte (productiegerichte) paardenhouderijen;
f. wonen in een bedrijfswoning;
g. de uitoefening van nevenactiviteiten, ondergeschikt aan het agrarisch bedrijf, uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen onder 3.6 alsmede de bestaande nevenactiviteiten en nevenactiviteiten zoals opgenomen in 11.1;
h. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschapswaarden in het algemeen en in het bijzonder voor:
    1. aardkundig waardevolle waarden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - aardkundig waardevol';
    2. cultuurhistorisch waardevolle akkers, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevolle akker';
    3. weidevogelgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - weidevogelgebieden';
    4. natte landnatuur, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beschermingszone natte landnatuur';
i. kleinschalig kamperen, uitsluitend na verlening van omgevingsvergunning als opgenomen in 3.6.1, alsmede de bestaande kleinschalige kampeerterreinen;
j. extensieve recreatie;
k. aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven;
l. (onverharde) paden en wegen;
m. landschapselementen en landschappelijke inpassing door erfbeplanting;
n. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, erfverhardingen en parkeervoorzieningen;

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwwerken buiten het bouwvlak

Voor het realiseren van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en gebouwen buiten het bouwvlak gelden de volgende voorwaarden:

a. De oppervlakte aan tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen mag niet meer bedragen dan 2 ha, met dien verstande dat op gronden met de aanduiding 'overige zone - gelders natuurnetwerk' en/of 'overige zone - groene ontwikkelingszone' geen tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan.
b. Voor het overige zijn buiten de aanduiding 'bouwvlak' uitsluitend afrasteringen toegestaan. De bouwhoogte hiervan mag niet meer bedragen dan 2 m.
c. In afwijking van het bepaalde onder a. en b. zijn eveneens de bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde en voorzieningen, zoals paardenbakken, toegestaan.

3.3 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 15 genoemde voorbereidingsprocedure.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken ten behoeve van een paardenbak buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.2.1 voor het realiseren van één paardenbak buiten het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. De paardenbak grenst direct aan het bouwvlak of aan gronden met de bestemming 'Bedrijf', of '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 m^2.
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 buiten het bouwvlak 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 landschaps- en natuurwaarden blijven behouden of worden versterkt.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 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 grond is gelegen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak';
b. de zonnecollectoren worden geplaatst achter de voorgevelrooilijn;
c. de totale grondoppervlakte die gebruikt wordt voor het plaatsen van de zonnecollectoren bedraagt maximaal 250 m^2;
d. de geschatte opbrengst in kilowattuur mag niet meer bedragen dan ten hoogste het geschatte eigen verbruik;
e. de aanwezige daken van de gebouwen zijn onvoldoende geschikt door vorm, monumentale waarde, afmeting of oriëntatie om de zonnecollectoren op te bevestigen;
f. er wordt geen onevenredige afbreuk gedaan aan de belangen van landschap en beeldkwaliteit.
g. de geschatte opbrengst in kilowattuur mag niet meer bedragen dan ten hoogste het geschatte eigen verbruik;
h. de aanwezige daken van de gebouwen zijn onvoldoende geschikt door vorm, monumentale waarde, afmeting of oriëntatie om de zonnecollectoren op te bevestigen;

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken ten behoeve van kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken als bedoeld in 3.1.1 onder i voor het toestaan van kleinschalig kamperen gedurende het kampeerseizoen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. Het aantal seizoengebonden standplaatsen mag niet meer bedragen dan 25.
b. Het kleinschalig kamperen moet in of aansluitend aan het bouwvlak worden gerealiseerd, dan wel direct grenzen aan gronden met de bestemming 'Bedrijf' of 'Wonen'.
c. De omgevingsvergunning voor kleinschalig kamperen wordt niet verleend voor permanente bewoning van kampeermiddelen.
d. Sanitairgebouwen en/of recreatieruimten moeten binnen bestaande gebouwen gerealiseerd worden.
e. In afwijking van het bepaalde onder d mag 80 m^2 aan sanitairgebouwen en/of recreatieruimten gebouwd worden indien aangetoond is dat dit niet in bestaande gebouwen gerealiseerd kan worden. Dit is toegestaan buiten de aanduiding 'bouwvlak' of het betreffende detailbestemmingsvlak, mits is aangetoond dat dit niet binnen de aanduiding 'bouwvlak' of het betreffende detailbestemmingsvlak kan worden gesitueerd.
f. Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen niet minder mag bedragen dan 110% van het aantal seizoengebonden standplaatsen.
g. De afstand tussen de gronden in gebruik ten behoeve van kleinschalig kamperen en het meest nabij gelegen bouwvlak of bestemmingsvlak van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.
h. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
i. Het kleinschalig kamperen leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
j. De in het gebied aanwezige natuur- en landschapswaarden blijven behouden of worden versterkt.

3.6.2 Afwijking ten behoeve van zonnepanelen op de grond buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 3.5.1 ten behoeve van het plaatsen van zonnecollectoren op de grond buiten de aanduiding 'bouwvlak', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de zonnecollectoren staan ten dienste aan de naastgelegen functie, zoals een agrarisch bedrijf, een bedrijfswoning, bedrijfsgebouwen, en/of een woning;
b. de grond waarop de zonnecollectoren geplaatst worden is aansluitend aan het bouwvlak of het agrarische bouwvlak waartoe de zonnecollectoren behoren;
c. de totale oppervlakte die gebruikt wordt voor het plaatsen van zonnecollectoren bedraagt maximaal 150 m^2;
d. de geschatte opbrengst in kilowattuur mag niet meer bedragen dan ten hoogste het geschatte eigen verbruik;
e. de aanwezige daken van de gebouwen zijn onvoldoende geschikt door vorm, monumentale waarde, afmeting of oriëntatie om de zonnecollectoren op te bevestigen;
f. de belangen van de gebruikers en/of eigenaren van nabijgelegen gronden worden niet onevenredig geschaad;
g. er vindt geen onevenredige aantasting plaatst van de milieusituatie;
h. er vindt geen significante aantasting plaats van ecologische waarden;
i. het terrein waarop de zonnecollectoren worden gesitueerd, wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

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

3.7.1 Verboden werkzaamheden
Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de 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 aanleggen en/of ophogen van wallen;
c. Het graven, baggeren en/of verbreden van sloten en poelen.

3.7.2 Uitzonderingen
Het in 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

a. plaatsvinden binnen een bouwvlak, met uitzondering van het verzetten of vergraven van grond.
b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen.
c. reeds in uitvoering zijn, dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.
d. vallen onder de werking van de Wet natuurbescherming.

3.7.3 Toelaatbaarheid
De in 3.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

4.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving
De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. bedrijven zoals opgenomen in de 'Tabel Bedrijven' bij dit artikel;
b. wonen in een bedrijfswoning;
c. aan-huis-verbonden bedrijven of beroepen;
d. groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting, waaronder beplanting ten behoeve van landschappelijke inpassing;
e. (onverharde) paden en wegen;
f. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, erfverhardingen en parkeervoorzieningen.

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 opgenomen van het bepaalde in 4.1.1:

a Bestemmingsvlak

Voor een bestemmingsvlak gelden de volgende bepalingen:

1. Per bestemmingsvlak is bebouwing ten behoeve van niet meer dan één bedrijf toegestaan, tenzij volgens de 'Tabel Bedrijven' sprake is van bedrijfsverzamelgebouwen.

b Tabel Bedrijven

Code	Adres en plaats	Soort bedrijf
(sb-86)	Kaapdijk 3-3a (Ruurlo)	Hoveniersbedrijf max. oppervlakte 500 m2 en opslag max. oppervlakte *151 m2*

c Bedrijfswoning

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende bepalingen:

1. Per bouwvlak is ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan.
2. Per toegestane bedrijfswoning, als bedoeld onder 1, is één verblijfsobject met een woonfunctie toegestaan, tenzij anders vermeld in Bijlage 7;
3. Op een bouwvlak met de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemeen
Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende voorwaarden:

a. Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen zijn uitsluitend binnen een bouwvlak toegestaan.
b. Bijgebouwen, overkappingen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen het bouwvlak als het bestemmingsvlak toegestaan.
c. De afstand van gebouwen tot de zijdelingse en achterste eigendomsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m.

4.2.2 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende voorwaarden:

a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.
b. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.
c. De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 120% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, waarbij tevens geldt dat:
    1. de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet met meer dan 250 m² mag toenemen, en;
    2. als gevolg van de uitbreiding de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen niet meer dan 1000 m² bedraagt.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van erfafscheidingen mag 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 torensilo's mag niet meer bedragen dan 15 m.
c. De bouwhoogte van vlaggenmasten en lichtmasten mag niet meer bedragen dan 6 m.
d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 3 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 40 genoemde voorbereidingsprocedure.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken ten behoeve van het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse en achterste eigendomsgrenzen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.2.1 onder c voor het verkleinen van de afstand van de bebouwing tot de zijdelingse en achterste eigendomsgrenzen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. Het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse en achterste eigendomsgrenzen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt aanvaardbaar.
b. Het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse en achterste eigendomsgrenzen is vanuit verkeerskundig oogpunt aanvaardbaar.
c. Het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse en achterste eigendomsgrenzen is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering.
d. Het verkleinen van de afstand tot de zijdelingse en achterste eigendomsgrenzen mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.

4.4.2 Afwijken ten behoeve van het verhogen van de goothoogte van bedrijfsgebouwen
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder a voor het verhogen van de goothoogte van bedrijfsgebouwen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.
b. De verhoging van de goothoogte dient noodzakelijk te zijn voor een doelmatige bedrijfsvoering en/of -ontwikkeling van het bedrijf.
c. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

4.4.3 Afwijken ten behoeve van het vergroten van de bebouwde oppervlakte aan bedrijfsgebouwen
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 4.2.2 onder c voor het vergroten van de toegestane bebouwde oppervlakte aan bedrijfsbebouwing binnen het bouwvlak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. Op basis van een bedrijfsplan is aangetoond dat de uitbreiding van de oppervlakte aan bestaande bedrijfsbebouwing bedrijfseconomisch vereist is en het verplaatsen van het bedrijf naar een bedrijventerrein (bedrijfs)economisch onhaalbaar is.
b. De uitbreiding is regionaal afgestemd.
c. Uitbreiding van de in 4.2.2 toegestane oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is toegestaan met maximaal 25% van die oppervlakte. Het verlenen van een omgevingsvergunning is ook mogelijk wanneer daarbij sprake is van een uitbreiding die groter is van 250 m² en/of een uitbreiding van de totale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen tot meer dan 1.000 m². Het verlenen van een omgevingsvergunning volgens deze bepaling is niet mogelijk indien op de verbeelding een bebouwingspercentage is aangegeven.
d. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
e. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een erfbeplantingsplan.

4.4.4 Afwijken ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 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.

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 bedrijfswoning met een maximum van 50 m^2;
b. Detailhandel is niet toegestaan, tenzij sprake is van productiegebonden detailhandel of van reeds bestaande detailhandelsbedrijven die als zodanig zijn bestemd.
c. Het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen is niet toegestaan.
d. Buitenopslag behorend bij de legaal aanwezige bedrijfsactiviteit is toegestaan, met een hoogte van maximaal 2 m.
e. 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 niet toegestaan.
    2. gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting niet toegestaan.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken ten behoeve van detailhandel
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.5 onder b voor het toestaan van detailhandel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. Detailhandel mag uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van streekeigen producten en van ter plaatse ambachtelijk vervaardigde producten.
b. De totale oppervlakte die voor detailhandel van streekeigen producten en van ter plaatse ambachtelijk vervaardigde producten wordt gebruikt mag niet meer bedragen dan 50% van de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 100 m².

4.6.2 Afwijken voor een ander bedrijf met vergelijkbare milieucategorie
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.1 onder a voor het voor het toestaan van bedrijven voor zover genoemd in Bijlage 4 Staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel bedrijven die naar aard en milieubelasting of ruimtelijke impact (verkeersaantrekkende werking, ruimtebeslag, aantal arbeidsplaatsen e.d.) vergelijkbaar zijn met de toegestane bedrijven, met dien verstande dat:

a. De afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en/of leefmilieu;

4.6.3 Afwijken hogere buitenopslag
Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 4.5 teneinde een grotere hoogte aan buitenopslag toe te staan, met dien verstande dat de:

a. buitenopslag zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast;
b. maximum hoogte van de opslag 4 m bedraagt;
c. buitenopslag wordt gesitueerd tenminste 5 m achter de voorgevelrooilijnen tenminste 2 m vanaf bestemmingsgrens;

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Van toepassingverklaring stikstofregeling
De stikstofbepaling zoals deze is opgenomen in 4.5 is onverkort van toepassing op de navolgende wijzigingsbevoegdheden.

4.7.2 Vormverandering bouwvlak
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de vorm van een bouwvlak op gronden met de bestemming 'Bedrijf' te veranderen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. De oppervlakte van een bouwvlak mag niet worden vergroot.
b. De verandering van het bouwvlak is noodzakelijk voor een verantwoorde bedrijfsvoering, voor toepassing van milieuvoorschriften en/of wegens andere wettelijke bepalingen.
c. De verandering van het bouwvlak mag niet leiden tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en/of leefmilieu.

4.7.3 Wijzigen naar de bestemming Recreatie - Dagrecreatie en/of Recreatie - Verblijfsrecreatie
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' of 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' ten behoeve van recreatieve voorzieningen, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Het bedrijf ter plaatse is beëindigd.
b. De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen die wordt (her)gebruikt voor recreatieve voorzieningen mag niet meer bedragen dan de feitelijk bestaande, legaal opgerichte bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat dit niet meer mag zijn dan de maximale oppervlakte die voor de betreffende verblijfs- of dagrecreatieve hoofdfunctie is aangegeven in Bijlage 2 Tabel toelaatbare hoofdfuncties via functieverandering. De resterende bebouwing, te weten de bebouwing die niet wordt gebruikt voor of ten behoeve van de recreatieve functie, alsmede alle gebouwen boven de op grond van de tabel toegestane oppervlakte, wordt gesloopt.
c. De onder punt b genoemde sloopverplichting is niet van toepassing op rijks- en gemeentelijke monumenten en op een maximale oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen per verblijfsobject met een woonfunctie. Gebouwen die zijn aangewezen als een rijks- of een gemeentelijk monument worden echter wel meegeteld bij het bepalen van de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing die aanwezig is voorafgaand aan de wijziging van de bestemming van de gronden binnen het bouwvlak.
d. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
e. Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Recreatie – Dagrecreatie' of 'Recreatie – Verblijfsrecreatie' mag niet leiden tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking of tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en/of leefmilieu.

4.7.4 Wijzigen naar de bestemming Maatschappelijk
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Maatschappelijk', waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Het bedrijf ter plaatse is beëindigd.
b. Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Maatschappelijk' is uitsluitend toegestaan voor (veterinaire) zorgfuncties, dit met uitzondering van forensisch psychiatrische zorg.
c. De oppervlakte van de bedrijfsgebouwen die wordt (her)gebruikt voor de bestemming 'Maatschappelijk' mag niet meer bedragen dan de feitelijk bestaande, legaal opgerichte bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat dit niet meer mag zijn dan de maximale oppervlakte die voor de betreffende maatschappelijke hoofdfunctie is aangegeven in Bijlage 2 Tabel toelaatbare hoofdfuncties via functieverandering. De resterende bebouwing, te weten de bebouwing die niet wordt gebruikt voor of ten behoeve van de recreatieve functie, alsmede alle gebouwen boven de op grond van de tabel toegestane oppervlakte, wordt gesloopt.
d. De onder c genoemde sloopverplichting is niet van toepassing op rijks- en gemeentelijke monumenten en op een maximale oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen per verblijfsobject met een woonfunctie. Gebouwen die zijn aangewezen als een rijks- of een gemeentelijk monument worden echter wel meegeteld bij het bepalen van de oppervlakte aan bedrijfsbebouwing die aanwezig is voorafgaand aan de wijziging van de bestemming van de gronden binnen het bouwvlak.
e. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
f. Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Maatschappelijk' mag niet leiden tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking of tot een onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en/of leefmilieu.

Artikel 5: Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

5.1.1 Algemene bestemmingsomschrijving
De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. wonen in een woning;
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) wegen en paden;
g. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals water en waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, erfverhardingen en parkeervoorzieningen.

en overeenkomstig de in 5.1.2. opgenomen nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving.

5.1.2 Nadere detaillering van de bestemmingsomschrijving
In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 5.1.1:

a Bestemmingsvlak
Voor een bestemmingsvlak gelden de volgende bepalingen:

1. Indien tussen bestemmingsvlakken de aanduiding 'relatie' is aangegeven, dan worden deze bestemmingsvlakken aangemerkt als één bestemmingsvlak.

b Woningen
Voor woningen gelden de volgende bepalingen:

1. Het aantal woningen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal.
2. Per toegestane woning, als bedoeld onder 1, zijn twee verblijfsobjecten met een woonfunctie toegestaan. Dit betreft hier de bestaande verblijfsobjecten met de BAG-nummers 1859010000821989 (Kaapdijk 3) en 1859010000821991 (Kaapdijk 3a).

5.2 Bouwregels

5.2.1 Woningen en bijgebouwen bij woningen
Voor het bouwen van woningen gelden de volgende voorwaarden:

a. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen per verblijfsobject met een woonfunctie mag niet meer bedragen dan 150 m², dit met inbegrip van bijgebouwen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend met toepassing van artikel 13.1 onder b, tenzij:
    1. dit op de verbeelding anders is aangegeven;
    2. toepassing wordt c.q. is gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld onder 5.4.2, 5.4.3 of aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder 5.7.1.
b. De inhoud van de woning, inclusief aan- en uitbouwen, mag per woning niet meer bedragen dan 1.000 m³ , tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.
c. De woning mag niet in de richting uitbreiden van:
    1. een veehouderij, als de woning aan die zijde de dichtstbijzijnde woning is;
    2. de weg.
d. De goothoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 4,5 m tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.
e. De bouwhoogte van een woning mag niet meer bedragen dan 9 m tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.
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. De afstand tussen de gevel van vrijstaande bijgebouwen en de gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 25 m.
j. Ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zijn uitsluitend bijgebouwen toegestaan.
k. Herbouw van een woning, uitbreiding van een woning in de richting van een veehouderij waarvoor deze bedrijfswoning aan die zijde de dichtstbijzijnde (bedrijfs)woning is, of uitbreiding van een woning in de richting van een weg is uitsluitend toegestaan na het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld in 5.4.

5.2.2 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 per verblijfsobject met een woonfunctie mag niet meer bedragen dan 25 m^2, dit met inbegrip van overkappingen waarvoor een omgevingsvergunning is verleend met toepassing van artikel 13.1 onder b.
d. Overkappingen dienen op een afstand van ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd.
e. De afstand tussen een overkapping en de gevel van de woning mag niet meer bedragen dan 25 m, tenzij daarvoor een omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in 13.1 onder b.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag 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 en lichtmasten 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 m^2.

5.2.4 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 m^2.
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.

5.3 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 15 genoemde voorbereidingsprocedure.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Uitbreiding of herbouw woning op een andere locatie of op dezelfde locatie

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijken van het bepaalde in 5.1.2 onder b voor het uitbreiden van een woning of herbouwen van een woning op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak of op dezelfde locatie in de richting van een veehouderij en/of een weg, waarbij de volgende voorwaarden gelden:

a. De herbouw c.q. uitbreiding dient plaats te vinden binnen het bestemmingsvlak en volgens de bestaande bouwwijze, waarbij het aantal verblijfsobjecten met een woonfunctie niet mag toenemen maar wel mag afnemen ten opzichte van het bestaande aantal.
b. De herbouw c.q. uitbreiding op een andere locatie dient stedenbouwkundig, verkeerskundig en landschappelijk aanvaardbaar te zijn.
c. De herbouw c.q. uitbreiding van de woning mag geen onevenredige beperking opleveren voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
d. De herbouw c.q. uitbreiding van de woning dient aanvaardbaar te zijn uit een oogpunt van een milieuhygiënisch verantwoord woon-en leefklimaat.
e. De gevelbelasting op de te herbouwen c.q. uit te breiden woning dient te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van de Wet geluidhinder of aan een verkregen hogere grenswaarde.
f. Voor het herbouwen van een bestaande woning is het bepaalde in 5.1.2 onder b en in de bouwregels bij deze bestemming van overeenkomstige toepassing.

5.4.2 Afwijken voor het vergroten van de bijgebouwenoppervlakte (sloop-bonusregeling)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder a voor het overschrijden 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 voor 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 5.4.2 neemt de oppervlakte aan bijgebouwen boven de toegestane 150 m² af met de helft van de te slopen oppervlakte aan bijgebouwen.

5.4.3 Afwijken t.b.v. het vergroten van de bijgebouwenoppervlakte (bovenplanse sloop-bonusregeling)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.2.1 onder a voor het overschrijden van de oppervlakte aan bijgebouwen bij een woning ((her-)bouwlocatie) vanwege het slopen van gebouwen op een andere locatie met een bestemmingsvlak 'Wonen' (de slooplocatie), met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. Sloop van monumentale bebouwing op de slooplocatie kan niet worden betrokken bij de toepassing van deze 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 wordt van de sloop-bonusregeling, dan moet worden verzekerd dat op de slooplocatie de oppervlakte van de te slopen bebouwing niet mag worden herbouwd. Met de aanvrager en de eigenaar van de slooplocatie wordt dit vastgelegd in de omgevingsvergunning en een overeenkomst.
h. De op de herbouwlocatie toe te voegen bebouwing mag de belangen van derden in redelijkheid niet schaden.
i. In afwijking van het bepaalde in de aanhef en onder b, c, f en g kan, overeenkomstig de Structuurvisie Bovenplanse sloopbonusregeling buitengebied voor elke toename van 1 m2 bijgebouw worden voorzien in een geldelijke bijdrage gelijk aan de gemiddelde sloopkosten van 4m2 gebouw in het buitengebied in het gemeentelijke sloopfonds.
j. De herbouwlocatie mag niet liggen in gebieden met de gebiedsaanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevolle akker'.

5.4.4 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 5.2.1 onder b voor het vergroten van de inhoudsmaat van een bedrijfswoning 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 bedrijfsruimte, die tezamen met de bedrijfswoning als één gebouw is gebouwd, geheel of gedeeltelijk aan de bedrijfswoning toe te voegen.
b. Het vergroten van de bedrijfswoning leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
c. Door het inpandig vergroten van de bedrijfswoning ontstaat geen nieuw verblijfsobject met een woonfunctie.

5.4.5 Afwijken ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

a. 5.2.4 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. 5.2.4 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.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Gebruiksbepaling

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 m^2;
b. Detailhandel is niet toegestaan.
c. Het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen, recreatiewoningen, recreatieappartementen is niet toegestaan.
d. Het bedrijfsmatig gebruiken of het bedrijfsmatig laten gebruiken, als bedoeld onder lid a, van:

1. gronden en bouwwerken niet behorende tot een inrichting waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende gronden of bouwwerken niet toegestaan.
2. gronden en bouwwerken behorende tot een inrichting, waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt vanuit de betreffende inrichting niet toegestaan.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijken ten behoeve van detailhandel

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.5.1 onder b voor het toestaan van detailhandel, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. Detailhandel mag uitsluitend plaatsvinden ten behoeve van streekeigen producten en van ter plaatse ambachtelijk vervaardigde producten.
b. De totale oppervlakte die voor detailhandel van streekeigen producten en van ter plaatse ambachtelijk vervaardigde producten wordt gebruikt mag niet meer bedragen dan 50% van de bestaande bedrijfsvloeroppervlakte met een maximum van 100 m².
c. Het verlenen van de omgevingsvergunning leidt niet tot onevenredige beperking voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.

5.6.2 Afwijken ten behoeve van kleinschalig kamperen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.5.1 onder c voor het toestaan van kleinschalig kamperen bij een woning gedurende het kampeerseizoen, met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. Het aantal seizoengebonden standplaatsen mag niet meer bedragen dan 25.
b. De omgevingsvergunning voor kleinschalig kamperen wordt niet verleend voor permanente bewoning van kampeermiddelen.
c. Sanitairgebouwen en/of recreatieruimten moeten binnen bestaande gebouwen gerealiseerd worden.
d. In afwijking van het bepaalde onder c mag 80 m^2 aan sanitairgebouwen en/of recreatieruimten gebouwd worden indien aangetoond is dat dit niet in bestaande gebouwen gerealiseerd kan worden.
e. Er wordt op eigen terrein voorzien in voldoende parkeergelegenheid, waarbij geldt dat het aantal parkeerplaatsen niet minder mag bedragen dan 110% van het aantal standplaatsen.
f. De afstand tussen de gronden in gebruik ten behoeve van kleinschalig kamperen en het meest nabij gelegen bouwvlak of bestemmingsvlak van derden mag niet minder bedragen dan 50 m.
g. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
h. Het kleinschalig kamperen leidt niet tot onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen percelen.
i. De in het gebied aanwezige waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.

5.6.3 Afwijken ten behoeve van gebruik recreatiewoning / recreatieappartement

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 5.5.1 onder c voor het toestaan van het gebruik van een of meerdere recreatiewoning(-en) / recreatieappartement(-en) bij een woning met inachtneming van de volgende voorwaarden:

a. de inhoud van recreatiewoningen/ recreatieappartementen niet meer mag bedragen dan 300 m^3 en de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 75 m^2;
b. er minimaal 2 recreatiewoningen/ recreatieappartementen aanwezig moeten zijn;
c. permanente bewoning van verblijfsrecreatieve voorzieningen niet is toegestaan;
d. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
e. De levensvatbaarheid van het bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 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 5.2.1 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 wordt 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.
   De op de herbouwlocatie toe te voegen bebouwing mag de belangen van derden in redelijkheid niet schaden.
h. In afwijking van het bepaalde in de aanhef en onder b, c, f en g kan, overeenkomstig de Structuurvisie Bovenplanse sloopbonusregeling buitengebied, voor elke toename van 1 m2 bijgebouw worden voorzien in een geldelijke bijdrage gelijk aan de gemiddelde sloopkosten van 4m2 gebouw in het buitengebied in het gemeentelijke sloopfonds.
i. De herbouwlocatie mag niet liggen in gebieden met de gebiedsaanduiding 'overige zone - cultuurhistorisch waardevolle akker'.

5.7.2 Wijzigen naar de bestemming Bedrijf, Cultuur en Ontspanning, Horeca, Maatschappelijk, Recreatie-Dagrecreatie of Recreatie-Verblijfsrecreatie

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming van de gronden met de bestemming 'Wonen' te wijzigen in de bestemmingen 'Bedrijf', 'Cultuur en Ontspanning', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie-Dagrecreatie' of 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' ten behoeve van het vestigen van een niet-agrarisch bedrijf, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. Alleen gebiedspassende bedrijven en functies tot en met milieucategorie twee en voor zover genoemd in Bijlage 1 Indicatieve bedrijvenlijst functieverandering zijn toegestaan. Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Maatschappelijk' is uitsluitend toegestaan voor (veterinaire) zorgfuncties, dit met uitzondering van forensisch-psychiatrische zorg.

b. Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Bedrijf', 'Cultuur en Ontspanning', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie-Dagrecreatie' of 'Recreatie-Verblijfsrecreatie' is uitsluitend toegestaan ter plaatse van het bestemmingsvlak waarbij uitsluitend gebruik mag worden gemaakt van feitelijke bestaande, legaal opgerichte (voormalige) bedrijfsgebouwen en van bestaande bijgebouwen.
c. De oppervlakte van de bestaande(voormalige) bedrijfsgebouwen of de bestaande bijgebouwen die wordt hergebruikt voor een overige niet-agrarische bedrijfsactiviteit mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de feitelijk bestaande, legaal opgerichte (voormalige) bedrijfsgebouwen en bestaande bijgebouwen tot een maximale oppervlakte die voor de betreffende maatschappelijke hoofdfunctie is aangegeven in Bijlage 2 Tabel toelaatbare hoofdfuncties via functieverandering, met dien verstande dat minimaal 25% van de oppervlakte aan bestaande (voormalige) bedrijfsgebouwen en bestaande bijgebouwen moet worden gesloopt. Indien minder dan 50% van de oppervlakte aan bestaande (voormalige) bedrijfsgebouwen en bestaande bijgebouwen wordt gesloopt, dan dient te worden gemotiveerd waarom niet aan die eis kan worden voldaan, terwijl voor het mindere verevening dient plaats te vinden middels natuurontwikkeling, verbetering van de infrastructuur, aanleg van recreatieve voorzieningen en/of een financiële bijdrage die wordt ingezet voor een ruimtelijke kwaliteitsbijdrage op een andere locatie.
d. De hierboven onder punt c genoemde sloopverplichting is niet van toepassing op rijks- en gemeentelijke monumenten en op een maximale oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen per verblijfsobject met een woonfunctie. Gebouwen die zijn aangewezen als een rijks- of een gemeentelijk monument worden echter wel meegeteld bij het bepalen van de oppervlakte aan (voormalige) bedrijfsgebouwen en bestaande bijgebouwen die aanwezig is voorafgaand aan de wijziging van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Wonen'.
e. Voor verblijfsrecreatieve voorzieningen geldt dat:
    - de inhoud van recreatiewoningen/ recreatieappartementen niet meer mag bedragen dan 300 m³ en de bebouwde oppervlakte niet meer mag bedragen dan 75 m²;
    - er minimaal 2 recreatiewoningen/ recreatieappartementen aanwezig moeten zijn;
    - permanente bewoning van verblijfsrecreatieve voorzieningen niet is toegestaan.
f. Buitenopslag is niet toegestaan, tenzij deze plaatsvindt in een bestaande sleufsilo en de hoogte van de buitenopslag niet hoger is dan de hoogte van betrokken sleufsilo.
g. Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
h. De levensvatbaarheid van het bedrijf is aangetoond door middel van een bedrijfsplan.
i. Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Wonen' in de bestemming 'Maatschappelijk' mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bestemmingen en functies of van het woon- en/of leefmilieu.
j. Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Wonen' in bestemmingen zoals genoemd in de aanhef van dit artikel mag niet leiden tot negatieve effecten op de waterhuishouding.
k. Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Wonen' in de bestemmingen zoals genoemd in de aanhef van dit artikel mag niet leiden tot een onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking.
l. Het wijzigen van de bestemming van de gronden met de bestemming 'Wonen' in de bestemmingen zoals genoemd in de aanhef van dit artikel mag niet leiden tot een gebruik waarbij een toename van stikstofemissie plaatsvindt.

Artikel 6: Waarde - Archeologie 3

6.1 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.

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 250 m^2 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 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 250 m^2 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 15 genoemde voorbereidingsprocedure.

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

6.4.1 Vergunningplicht
Onverminderd het in 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 m^2 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.

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 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 7 Waarde - Archeologie 4

7.1 Bestemmingsomschrijving
De voor 'Waarde - Archeologie 4' 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 250 m^2 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 250 m^2 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 15 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 250 m^2 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 4'

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen door de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' 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 8 Waarde - Archeologie 5

8.1 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.

8.2 Bouwregels

8.2.1 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 m^2 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 8.2.1, 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 8.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

8.2.2 Advies archeoloog
Voordat het bevoegd gezag beslist over een vergunning als bedoeld in 8.2.1, 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.

8.2.3 Uitzondering bouwregels
Het bepaalde onder 8.2.1, 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 m^2 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.

8.3 Nadere eisen

8.3.1 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.

8.3.2 Procedure
Voor het stellen van een nadere eis geldt de in artikel 15 genoemde voorbereidingsprocedure.

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

8.4.1 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 m^2 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.

8.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht
Het onder 8.4.1 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.

8.4.3 Beoordelingscriteria
Voor de onder 8.4.1 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 8.4.1 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.

8.4.4 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 8.4.1 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.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

8.5.1 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.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Artikel 9: Antidubbeltelregel

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 10: Algemene bouwregels

10.1 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.

10.2 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, sleufsilo's en mestbassins toegestaan.
b. De bouwdiepte van kelders en andere ondergrondse bouwwerken mag niet meer bedragen dan 3,5 m.

Artikel 11: Algemene gebruiksregels

11.1 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. detailhandel bij een verblijfsobject met een woonfunctie van op eigen perceel geteelde producten is toegestaan, mits:
    a. gebruik wordt gemaakt van bestaande gebouwen, of;
    b. een uitstalling in de vorm van een kraamopstelling of automaat van ten hoogste 10 $m^{2;}$
    c. dit niet leidt tot onevenredige beperking voor de bedrijfsvoering/bedrijfsontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven.
c. statische opslag als nevenactiviteit in bestaande gebouwen.
d. de inrichting van de gronden dient zodanig plaats te vinden dat wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals genoemd in Bijlage 2 Parkeernormen;
e. vrijstaande bijgebouwen en bedrijfsgebouwen mogen niet worden gebruikt als woning. Hieronder wordt niet verstaan het, anders dan door middel van commerciële verhuur, incidentele gebruik als gastenverblijf voor ten hoogste 1 maand per jaar van vrijstaande bijgebouwen en bedrijfsgebouwen.
f. het (proef)boren naar gas (waaronder schalie- en steenkoolgas) geldt in ieder geval als strijdig gebruik;

g. 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.

11.2 Afwijking van de parkeernormen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 11.1 onder d 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.

11.3 Landschappelijke inpassing

11.3.1 Voorwaardelijke verplichting

Het gebruiken van de twee verblijfsobjecten met woonfunctie ter plaatse van de Kaapdijk 3 en 3a te Ruurlo en het in gebruik nemen van het naastgelegen bedrijf is uitsluitend toegestaan indien;

1. de bebouwing die in Bijlage 5 op situatietekening is doorkruist is gesloopt met behoud van historische voorgevel en gebinten
2. de landschappelijke inpassing is gerealiseerd en in stand wordt gehouden overeenkomstig de opzet die als Bijlage 5 van de regels is opgenomen;

waarbij geldt dat de sloop en de landschappelijk inpassing binnen 12 maanden na vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, Kaapdijk 3-3a Ruurlo 2022 dient te zijn gerealiseerd.

11.3.2 Omgevingsvergunning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 11.3.1 voor het treffen van andere landschapsmaatregelen dan de maatregelen die zijn opgenomen Bijlage 5 (situatietekening) en Bijlage 5-1 (toelichting bij inpassing) van deze planregels met inachtneming van tenminste de volgende voorwaarden:

a. de landschapsmaatregelen moeten minimaal gelijk zijn aan de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in Bijlage 5 (situatietekening) en Bijlage 5-1 (toelichting bij inpassing) van deze planregels van deze planregels;
b. de landschapsmaatregelen moeten minimaal gelijk zijn aan het beschermingsniveau van de landschappelijke waarden zoals opgenomen in deze planregels;
c. de landschapsmaatregelen moeten binnen 12 maanden na verlening van de afwijking omgevingsvergunning worden uitgevoerd en duurzaam in stand gehouden worden.

11.3.3 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het niet gereed komen van de landschapsmaatregelen genoemd onder 11.3.1 binnen de gestelde termijn. Tevens wordt het niet duurzaam in stand houden van de landschappelijke inpassing gerekend tot strijdig gebruik.

Artikel 12: Algemene aanduidingsregels

12.1 Vrijwaringszone - radar 1
Al dan niet in afwijking van het bepaalde in hoofdstuk 2, geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - radar 1' dat windturbines hoger dan 114 m (tiphoogte) boven NAP niet worden toegestaan, tenzij uit een toetsing door het Ministerie van Defensie van een radarverstoringsonderzoek blijkt dat geen sprake is van een onaanvaardbare verstoring van het radar.

Artikel 13: Algemene afwijkingsregels

13.1 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 of een overkapping voor het bouwen van een bijgebouw of een overkapping op een afstand van meer dan 25 m van een (bedrijfs-) woning binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' of 'Agrarisch met waarden - Natuur- en Landschapswaarden', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Nutsvoorziening', 'Cultuur en ontspanning', 'Horeca', 'Maatschappelijk', 'Recreatie - Dagrecreatie', 'Sport', 'Sport - Manege', 'Wonen', 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, waarbij de afstand ten opzichte van andere gebouwen dan het hoofdgebouw niet groter mag zijn dan 10 m;
    2. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
    3. door het verlenen van de afwijking mag de oppervlakte aan bijgebouwen bij het betreffende verblijfsobject met een woonfunctie niet meer bedragen dan 150 m², tenzij toepassing wordt c.q. is gegeven aan de afwijkingsbevoegdheid als bedoeld onder 5.4.2, 5.4.3 of aan de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder 5.7.1.
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 de hoogte van een windturbine op of aangrenzend aan een bouwperceel tot maximaal 25 m (ashoogte) , dit met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - weidevogelgebieden';

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;
    5. bij toepassing van het bepaalde in lid g onder 2 wordt pas omgevingsvergunning verleend mits op basis van ecologisch onderzoek is aangetoond dat er geen sprake is van significante aantasting van ecologische waarden.

13.2 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, de bestaande bijbehorende bijgebouwen of de bestaande bedrijfsgebouwen. Het vestigen daarvan levert dus geen nieuwe bouwmogelijkheden voor het vergroten van de (bedrijfs)woning of voor het bouwen of vergroten van bijgebouwen of bedrijfsgebouwen.
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 en/of bedrijfsgebouwen met een maximum oppervlakte van 50 m² per bed and breakfast eenheid.
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 14: Algemene wijzigingsregels

14.1 Wijziging voor het vergroten van de bestemming 'Wonen'
Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' en 'Agrarisch met waarden - Natuur- en landschapswaarden', 'Bos', 'Groen - Landschapselement' en/of 'Natuur' 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.
f. De wijziging mag niet leiden tot een toename van het aantal woningen en/of van het aantal verblijfsobjecten met een woonfunctie.

14.2 Wijziging van aanduidingen
Burgemeester en wethouders kunnen de op de verbeelding weergegeven gebiedsaanduidingen en figuren wijzigen en de functieaanduidingen, bouwaanduidingen en maatvoeringen binnen de bestemmingen wijzigen in een bestemming zonder functie-, bouw- of maatvoeringsaanduiding of met een andere functie- , bouw- of maatvoeringsaanduiding, 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.

Artikel 15: Algemene procedureregels

15.1 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 16: Overige regels

16.1 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 17: Overgangsrecht

17.1 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.

17.2 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 18: Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:
Regels van het bestemmingsplan “Buitengebied, Kaapdijk 3-3a Ruurlo 2022”.

Bijlage 1 Indicatieve bedrijvenlijst functieverandering
Bijlage 2 Tabel toelaatbare hoofdfuncties via functieverandering
Bijlage 3 Staat van bedrijfsactiviteiten
Bijlage 4 Parkeernormen
Bijlage 5 Inpassing Kaapdijk 3-3a Ruurlo

BIJLAGE 1

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 produkten	-	-	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	-
- 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	-
- verhuur van 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	-
					-
- 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	-
					-
- 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	-

* ongewenste vormen van horeca worden niet toegestaan

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	N/H	-
• natuursteenbewerking/beeldhouwerij	-	N/H	N/H	N/H	-
• zeefdrukkerij	-	N/H	N/H	N/H	-
• grafische bedrijven	-	N/H	N/H	N/H	-

BIJLAGE 2

Hoofdfunctie **(via wijzigings-bevoegdheid)**	**Overige zone – Gelders Natuurnetwerk (GNN)** [1]	**Overige zone – groene ontwikkelingszone (GO)** [2]	**overig Agrarisch (A), Agrarisch met waarden – Landschap (AW-L), Agrarisch met waarden – Natuur en landschap (AW-NL)**
Verblijfsrecreatie, dagrecreatie, toerisme en zorg	max 500 m²	max 750 m²	max 900 m²
Opslag	n.t. [3]	max 750 m²	max 750 m²
Nieuwe Economische Dragers (NED) [4]	n.t.	max 750 m²	max 750 m²

- Ongewenste horeca is niet toegestaan;
- Nevenfuncties zijn toegestaan tot en met milieucategorie 2

[1] Bij toepassing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – gelders natuurnetwerk' is het in 37.2 bepaalde t.b.v. het Gelder Natuurnetwerk (GNN) van overeenkomstige toepassing.

[2] Bij toepassing ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – groene ontwikkelingszone' is het in 37.3 bepaalde t.b.v. de Groene ontwikkelingszone (GO) van overeenkomstige toepassing.

[3] n.t. = niet toegestaan.

[4] alleen gebiedspassende bedrijven zijn als Nieuwe Economische Dragers toegestaan.

BIJLAGE 3

Staat van Bedrijfsactiviteiten

SBI	VOLGNR	OMSCHRIJVING	RISICO	CATEGORIE
01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW		
014		Dienstverlening t.b.v. de landbouw:		
014	1	- algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o. < 500 m²		**2**
014	2	- algemeen (onder andere loonbedrijven), b.o. >= 500 m²		**3.1**
014	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. < 500 m²		**2**
014	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven, b.o. >= 500 m²		**3.1**
0142		KI-stations		**2**
05	-	VISSERIJ- EN VISTEELTBEDRIJVEN		
0502	0	Vis- en schaaldierkwekerijen:		
0502	2	- visteeltbedrijven		**3.1**
15	-	VERVAARDIGING VAN VOEDINGSMIDDELEN EN DRANKEN		
151	0	Slachterijen en overige vleesverwerking:		
151	1	- slachterijen en pluimveeslachterijen	R	**3.2**
151	4	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 200 m²		**3.1**
151	5	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. < 1.000 m²		**3.1**
151	6	- vleeswaren- en vleesconservenfabrieken, p.o. >= 1.000 m²	R	**3.2**
151	7	- loonslachterijen		**3.1**
151	8	- vervaardiging van snacks/kant-en-klaar-maaltijden, p.o. < 2.000 m²		**3.1**
152	0	Visverwerkingsbedrijven:		
152	4	- verwerken anderszins, p.o. < 300 m²		**3.1**
152	5	- verwerken anderszins, p.o. < 1.000 m²		**3.2**
1531	0	Aardappelproducten fabrieken:		
1531	2	- vervaardiging van snacks, p.o. < 2.000 m²	R	**3.1**
1532, 1533	0	Groente- en fruitconservenfabrieken:		
1532, 1533	1	- jam		**3.2**
1532, 1533	2	- groente algemeen		**3.2**
1532, 1533	3	- met koolsoorten		**3.2**
1551	0	Zuivelproducten fabrieken:		
1551	3	- melkproducten fabrieken v.c. < 55.000 t/j	R	**3.2**
1552	0	Consumptie-ijsfabrieken:		
1552	1	- p.o. < 200 m²		**2**
1552	2	- p.o. >= 200 m²	R	**3.2**
1581	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:		
1581	1	- v.c. < 2500 kg meel/week		**2**
1581	2	- v.c. < 2500 kg meel/week		**3.2**
1582		Banket, biscuit- en koekfabrieken		**3.2**
1584	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:		
1584	2	- vervaardigen chocoladewerken, p.o. < 200 m²		**2**
1584	3	- vervaardigen chocoladewerken, p.o. < 2.000 m²		**3.2**
1584	5	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. < 200 m²		**2**

1584	6	- Suikerwerkfabrieken zonder suiker branden, p.o. >= 200 m²	R	**3.2**
1585		Deegwarenfabrieken		**3.1**
1586	0	Koffiebranderijen en theepakkerijen:		
1586	2	- theepakkerijen		**3.2**
1589.2	0	Soep- en soeparomafabrieken:		
1589.2	1	- zonder poederdrogen		**3.2**
1592	0	Vervaardiging van ethylalcohol door gisting:		
1593 t/m 1595		Vervaardiging van wijn, cider e.d.		**2**
1598		Mineraalwater- en frisdrankfabrieken	R	**3.2**
16	-	VERWERKING VAN TABAK		
17	-	VERVAARDIGING VAN TEXTIEL		
171		Bewerken en spinnen van textielvezels		**3.2**
172	0	Weven van textiel:		
172	1	- aantal weefgetouwen < 50		**3.2**
173		Textielveredelingsbedrijven		**3.1**
174, 175		Vervaardiging van textielwaren		**3.1**
176, 177		Vervaardiging van gebreide en gehaakte stoffen en artikelen		**3.1**
18	-	VERVAARDIGING VAN KLEDING; BEREIDEN EN VERVEN VAN BONT		
181		Vervaardiging kleding van leer		**3.1**
182		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)		**2**
183		Bereiden en verven van bont; vervaardiging van artikelen van bont		**3.1**
19	-	VERVAARDIGING VAN LEER EN LEDERWAREN (EXCL. KLEDING)		
192		Lederwarenfabrieken (excl. kleding en schoeisel)		**3.1**
193		Schoenenfabrieken		**3.1**
20	-	HOUTINDUSTRIE EN VERVAARDIGING ARTIKELEN VAN HOUT, RIET, KURK E.D.		
2010.1		Houtzagerijen	R	**3.2**
2010.2	0	Houtconserveringsbedrijven:		
2010.2	2	- met zoutoplossingen		**3.1**
202		Fineer- en plaatmaterialenfabrieken		**3.2**
203, 204, 205	0	Timmerwerkfabrieken, vervaardigen overige artikelen van hout		**3.2**
203, 204, 205	1	Timmerwerkfabrieken, vervaardigen overige artikelen van hout, p.o.<200 m²		**3.1**
205		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerkfabrieken		**2**
21	-	VERVAARDIGING VAN PAPIER, KARTON EN PAPIER- EN KARTONWAREN		
2112	0	Papier- en kartonfabrieken:		
2112	1	- p.c. < 3 t/u	R	**3.1**
212		Papier- en kartonwarenfabrieken	R	**3.2**
2121.2	0	Golfkartonfabrieken:		
2121.2	1	- p.c. < 3 t/u	R	**3.2**
22	-	UITGEVERIJEN, DRUKKERIJEN EN REPRODUKTIE VAN OPGENOMEN MEDIA		
221		Uitgeverijen (kantoren)		**1**
2221		Drukkerijen van dagbladen		**3.2**
2222		Drukkerijen (vlak- en rotatie-diepdrukkerijen)		**3.2**
2222.6		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen		**2**
2223	A	Grafische afwerking		**1**

2223	B	Binderijen		**2**
2224		Grafische reproductie en zetten		**2**
2225		Overige grafische activiteiten		**2**
223		Reproductiebedrijven opgenomen media		**1**
23	-	AARDOLIE-/STEENKOOLVERWERK. IND.; BEWERKING SPLIJT-/KWEEKSTOFFEN		
2320.2	A	Smeeroliën- en vettenfabrieken	R	**3.2**
24	-	VERVAARDIGING VAN CHEMISCHE PRODUKTEN		
2442	0	Farmaceutische productenfabrieken:		
2442	1	- formulering en afvullen geneesmiddelen		**3.1**
2442	2	- verbandmiddelenfabrieken		**2**
2462	0	Lijm- en plakmiddelenfabrieken:		
2462	1	- zonder dierlijke grondstoffen		**3.2**
2464		Fotochemische productenfabrieken	R	**3.2**
2466	A	Chemische kantoorbenodigdhedenfabrieken	R	**3.1**
25	-	VERVAARDIGING VAN PRODUKTEN VAN RUBBER EN KUNSTSTOF		
2512	0	Loopvlakvernieuwingsbedrijven:		
2512	1	- vloeropp. < 100 m²		**3.1**
2513		Rubber-artikelenfabrieken	R	**3.2**
252	0	Kunststofverwerkende bedrijven:		
252	2	- prod. verpakkingsmateriaal/assemblage van kunststofbouwmaterialen		**3.1**
26	-	VERVAARDIGING VAN GLAS, AARDEWERK, CEMENT-, KALK- EN GIPSPRODUKTEN		
261	0	Glasfabrieken:		
261	1	- glas en glasproducten, p.c. < 5.000 t/j		**3.2**
2615		Glasbewerkingsbedrijven		**3.1**
262, 263	0	Aardewerkfabrieken:		
262, 263	1	- vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW		**2**
262, 263	2	- vermogen elektrische ovens totaal >= 40 kW		**3.2**
2661.2	0	Kalkzandsteenfabrieken:		
2661.2	1	- p.c. < 100.000 t/j		**3.2**
2662		Mineraalgebonden bouwplatenfabrieken		**3.2**
2663, 2664	0	Betonmortelcentrales:		
2663, 2664	1	- p.c. < 100 t/u	R	**3.2**
2665, 2666	0	Vervaardiging van producten van beton, (vezel)cement en gips:		
2665, 2666	1	- p.c. < 100 t/d	R	**3.2**
267	0	Natuursteenbewerkingsbedrijven:		
267	1	- zonder breken, zeven en drogen, p.o. < 2.000 m²		**3.1**
267	2	- zonder breken, zeven en drogen, p.o. >= 2.000 m²		**3.2**
2681		Slijp- en polijstmiddelen fabrieken		**3.1**
2682	C	Minerale productenfabrieken n.e.g.		**3.2**
28	-	VERVAARD. VAN PRODUKTEN VAN METAAL (EXCL. MACH./TRANSPORTMIDD.)		
281	0	Constructiewerkplaatsen:		
281	1	- gesloten gebouw		**3.2**
281	1a	- gesloten gebouw, p.o. < 200 m²		**3.1**
284	B0	Smederijen, lasinrichtingen, bankwerkerijen e.d.:		

284	B1	- p.o. < 200 m²		**3.1**
284	B2	- p.o. >= 200 m²		**3.2**
2851	0	Metaaloppervlaktebehandelingsbedrijven:		
2851	1	- algemeen		**3.2**
2851	2	- scoperen (opspuiten van zink)		**3.2**
2851	3	- thermisch verzinken		**3.2**
2851	4	- thermisch vertinnen		**3.2**
2851	5	- mechanische oppervlaktebehandeling (slijpen, polijsten)		**3.2**
2851	6	- anodiseren, eloxeren		**3.2**
2851	7	- chemische oppervlaktebehandeling		**3.2**
2851	8	- emailleren		**3.2**
2851	9	- galvaniseren (vernikkelen, verchromen, verzinken, verkoperen e.d.)		**3.2**
2851	11	- metaalharden		**3.2**
2851	12	- lakspuiten en moffelen		**3.2**
2852	0	Overige metaalbewerkende industrie:		
2852	1	- inpandig p.o. < 200 m²		**3.2**
2852	2	- in open lucht/inpandig p.o. >= 200 m²		**3.1**
287	A0	Grofsmederijen, anker- en kettingfabrieken:		
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.:		**3.2**
287	B	Overige metaalwarenfabrieken n.e.g.; inpandig, p.o. < 200 m²		**3.1**
29	-	VERVAARDIGING VAN MACHINES EN APPARATEN		
29	0	Machine- en apparatenfabrieken:		
29	1	- p.o. < 2.000 m²		**3.2**
30	-	VERVAARDIGING VAN KANTOORMACHINES EN COMPUTERS		
30	A	Kantoormachines- en computerfabrieken		**2**
31	-	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENODIGDH.		
314		Accumulatoren- en batterijenfabrieken		**3.2**
316		Elektrotechnische industrie n.e.g.		**2**
32	-	VERVAARDIGING VAN AUDIO-, VIDEO-, TELECOM-APPARATEN EN -BENODIGDH.		
321 t/m 323		Vervaardiging van audio-, video- en telecomapparatuur e.d.		**3.1**
3210		Fabrieken voor gedrukte bedrading		**3.1**
33	-	VERVAARDIGING VAN MEDISCHE EN OPTISCHE APPARATEN EN INSTRUMENTEN		
33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d.		**2**
34	-	VERVAARDIGING VAN AUTO'S, AANHANGWAGENS EN OPLEGGERS		
341	0	Autofabrieken en assemblagebedrijven:		
343		Auto-onderdelenfabrieken	R	**3.2**
35	-	VERVAARDIGING VAN TRANSPORTMIDDELEN (EXCL. AUTO'S, AANHANGWAGENS)		
352	1	- algemeen		**3.2**
353	0	Vliegtuigbouw en -reparatiebedrijven:		
354		Rijwiel- en motorrijwielfabrieken	R	**3.2**
355		Transportmiddelenindustrie n.e.g.		**3.2**
36	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.		
361	1	Meubelfabrieken		**3.2**
361	2	Meubelstoffeerderijen b.o. < 200 m²		**1**

362		Fabricage van munten, sieraden e.d.		**2**
363		Muziekinstrumentenfabrieken		**2**
364		Sportartikelenfabrieken		**3.1**
365		Speelgoedartikelenfabrieken		**3.1**
3661.2		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.		**3.1**
40	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER		
40	B0	Bio-energie-installaties (elektrisch vermogen < 50 MWe):		
40	B1	- covergisten, verbranden, vergassen: mest, slib, GFT, rest. voedingsind.	R	**3.2**
40	B2	- vergisten, verbranden, vergassen: overige biomassa	R	**3.2**
41	-	WINNING EN DISTRIBUTIE VAN WATER		
41	A0	Waterwinning-/bereiding- bedrijven:		
41	A2	- bereiding met chloorbleekloog e.d. en/of straling		**3.1**
41	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:		
41	B1	- < 1 MW		**2**
41	B2	- 1 - 15 MW		**3.2**
45	-	BOUWNIJVERHEID		
45	0	Bouwbedrijven algemeen:		
45	1	- b.o. < 2.000 m²		**3.1**
45	2	- b.o. >= 2.000 m²		**3.2**
45	0	Aannemersbedrijven met werkplaats:		
45	1	- b.o. < 1.000 m²		**2**
45	2	- b.o. >= 1.000 m²		**3.1**
50	-	HANDEL/REPARATIE VAN AUTO'S, MOTORFIETSEN; BENZINESERVICESTATIONS		
501, 502, 504		Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven		**2**
502		Groothandel in vrachtauto's (incl. import)		**3.2**
5020.4	A	Autoplaatwerkerijen		**3.2**
5020.4	B	Autobeklederijen		**1**
5020.4	C	Autospuitinrichtingen	R	**3.1**
5020.5		Autowasserijen		**2**
503, 504		Handel in auto- en motorfietsonderdelen en -accessoires		**2**
505	0	Benzineservicestations:		
505	2	- met LPG < 1.000 m³	R	**3.1**
505	3	- zonder LPG		**2**
51	-	GROOTHANDEL EN HANDELSBEMIDDELING		
511		Handelsbemiddeling (kantoren)		**1**
5121	0	Grth. in akkerbouwproducten en veevoeders:		
5121	1	- op- of overslag met een verwerkingscapaciteit van < 500 t/u	R	**3.1**
5122		Grth. in bloemen en planten		**2**
5123		Grth. in levende dieren		**3.2**
5124		Grth. in huiden, vellen en leder		**3.1**
5125, 5131		Grth. in ruwe tabak, groenten, fruit en consumptieaardappelen	R	**3.1**
5132, 5133		Grth. in vlees, vleeswaren, zuivelproducten, eieren, spijsoliën	R	**3.1**
5134		Grth. in dranken		**2**
5135		Grth. in tabaksproducten		**2**

5136		Grth. in suiker, chocolade en suikerwerk		2
5137		Grth. in koffie, thee, cacao en specerijen		2
5138, 5139		Grth. in overige voedings- en genotmiddelen		2
514		Grth. in overige consumentenartikelen		2
5148.7	0	Grth. in vuurwerk en munitie:		
5148.7	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	V	2
5148.7	2	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag 10 tot 50 ton	V	3.1
5148.7	5	- munitie		2
5151.1	0	Grth. in vaste brandstoffen:		
5151.1	1	- klein, lokaal verzorgingsgebied		3.1
5151.2	0	Grth. in vloeibare en gasvormige brandstoffen:		
5151.3		Grth. minerale olieproducten (excl. brandstoffen)		3.2
5152.1	0	Grth. in metaalertsen:		
5152.2/.3		Grth. in metalen en -halffabrikaten		3.2
5153	0	Grth. in hout en bouwmaterialen		
5153	1	- b.o. < 2.000 m²		2
5153	2	- b.o. >= 2.000 m²		3.1
5153.4	3	- grth. in zand en grind, b.o. < 200 m²		2
5153.4	4	- grth. in zand en grind, b.o. >= 200 m²		3.2
5154	0	Grth. in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur		3.1
5154	1	- b.o.< 2.000 m²		2
5154	2	- b.o.>= 2.000 m²		3.1
5155.1		Grth. in chemische producten	R	3.2
5155.2		Grth. in kunstmeststoffen	R	2
5156		Grth. in overige intermediaire goederen		2
5157	0	Autosloperijen:		
5157	1	- b.o. < 1.000 m²		3.1
5157	2	- b.o. >= 1.000 m²		3.2
5157.2/.3	0	Overige groothandel in afval en schroot:		
5157.2/.3	1	- b.o. < 1.000 m²		3.1
5157.2/.3	2	- b.o. >= 1.000 m²		3.2
5162	0	Grth. in machines en apparaten:		
5162	1	- machines voor de bouwnijverheid		3.2
5162	2	- overige machines		3.1
517		Overige grth (bedrijfsmeubels, emballage, vakbenodigdheden e.d.		2
52	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN		
5211/2,5246/9		Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten		2
5261		Postorderbedrijven		3.1
527		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)		1
55	-	LOGIES-, MAALTIJDEN- EN DRANKENVERSTREKKING		
5552		Cateringbedrijven		2
60	-	VERVOER OVER LAND		
6022		Taxibedrijven		2
6023		Touringcarbedrijven		3.2

6024	0	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks):		
6024	1	- b.o. < 1.000 m²		**3.1**
6024	2	- b.o. >= 1.000 m²		**3.2**
63	-	DIENSTVERLENING T.B.V. HET VERVOER		
6312		Veem- en pakhuisbedrijven, koelhuizen		**3.1**
6321	2	Stalling van vrachtwagens (met koelinstallaties)		**3.2**
634		Expediteurs, cargadoors (kantoren)		**1**
64	-	POST EN TELECOMMUNICATIE		
641		Post- en koeriersdiensten		**2**
642	A	Telecommunicatiebedrijven		**1**
71	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOEDEREN		
711		Personenautoverhuurbedrijven		**2**
712		Verhuurbedrijven voor transportmiddelen (excl. personenauto's)		**3.1**
713		Verhuurbedrijven voor machines en werktuigen		**3.1**
714		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.		**2**
72	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIETECHNOLOGIE		
72	A	Computerservice- en informatietechnologiebureaus e.d.		**1**
72	B	Switchhouses		**2**
73	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK		
731		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk		**2**
732		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek		**1**
74	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLENING		
747		Reinigingsbedrijven voor gebouwen		**3.1**
7481.3		Foto- en filmontwikkelcentrales		**2**
90	-	MILIEUDIENSTVERLENING		
9002.2	C0	Composteerbedrijven:		
9002.2	C3	- belucht v.c. < 20.000 t/j		**3.2**
93	-	OVERIGE DIENSTVERLENING		
9301.1	B	Tapijtreinigingsbedrijven		**3.1**
9301.2		Chemische wasserijen en ververijen	R	**2**

BIJLAGE 4

Parkeernormen niet-stedelijk gebied (buitengebied)			
functie	Parkeer-norm	Bezoe-kers-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. wo-ning/app
Detailhandel	3,0	85%	100 m² bvo
Arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven (loods, opslag, groothandel/transportbedrijf)	0,8	5%	100 m² bvo
Arbeidsintensieve/bezoekersextensieve bedrijven (industrie, garagebedrijf, werkplaats, transportbedrijf)	2,5	5%	100 m² bvo
Arbeidsextensieve/bezoekersintensieve bedrijven (showroom/toonzaal)	1,7	35%	100 m² bvo
Café/bar/discotheek/cafetaria	6,0	90%	100 m² bvo
Restaurant	14,0	80%	100 m² bvo
Museum	0,6	95%	100 m² bvo
Bioscoop/theater/schouwburg	0,4		zitplaats
Sportveld (buiten)	20,0	95%	ha. netto sportter-rein
Dansstudio/sportschool	4,5	95%	100 m² bvo
Squasbanen	1,5	90%	baan
Tennisbanen	2,5	90%	baan
Golfbaan	7,0	95%	hole
Zwembad	11,0	90%	100 m² opp. bassin
Overdekte speeltuin/hal	3,0	90%	100 m² bvo
Manege	0,4	90%	box
Cultureel centrum/wijk- of verenigingsgebouw	3,0	90 m²	100 m² bvo

Arts/maatschap/kruisgebouw/therapeut	1,8	65%	Behan-delkamer
Middelbaar onderwijs	1,0		leslokaal
Basisonderwijs	0,8		leslokaal
Crèche/peuterspeelzaal/kinderdagverblijf	0,7		arbeids-plaats
Hotel	1,0		kamer
Volkstuin	0,3		perceel
Religiegebouw	0,2		zitplaats
Begraafplaats	20,0		gelijktij-dige be-gravenis

ppw= persoon per woning

bvo = bedrijfsvloeroppervlak

Parkeerplaatsen eigen terrein woningen			
parkeervoorziening	theoretisch aantal	bereke-ningsaantal	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
	over-dag	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 5

Bestaand weide

Bestaand bos

Bestaande bijgebouwen nr. 3
25 m2

Bestaande bijgebouwen nr. 3
72 m2

Bestaande inrit woning nr. 3

Tuin woning nr. 3

3

Tuin woning nr. 3

S 174

Kaapdijk

3a

Nieuw bouwvlak

Bloemrijk grasland

S 170

6.00

Tuin woning nr. 3a

Verharding

Meerstam

Border

Bestaande singel met heesters

Wilgen in border

Nieuwe inrit woning 3a

Wilgen in zaksloot

Halfverharding

Rode walnoot
als solitair

Vogelbos met
groot assortiment
aan heester en bomen

Moestuin

Put - opvang
hemelwater

30.00

Boomgerd
(fruitbomen in
Bloemrijk grasland)

Behoud
historische
voorgevel en
gebinten

S 172

Meidoornhaag

7.00

Bestaande situatie Hoveniersbedrijf ID Groen

Bestaande bebouwing
hoveniersbedrijf 200 m2

S 169

Bestaande bebouwing
hoveniersbedrijf 231 m2

Aanbouw
39 m2

Aanbouw opslag
151 m2

S 176

Aanbouw
hoveniersbedrijf 30 m2

Ruimtegebruikskaart + aanbouw

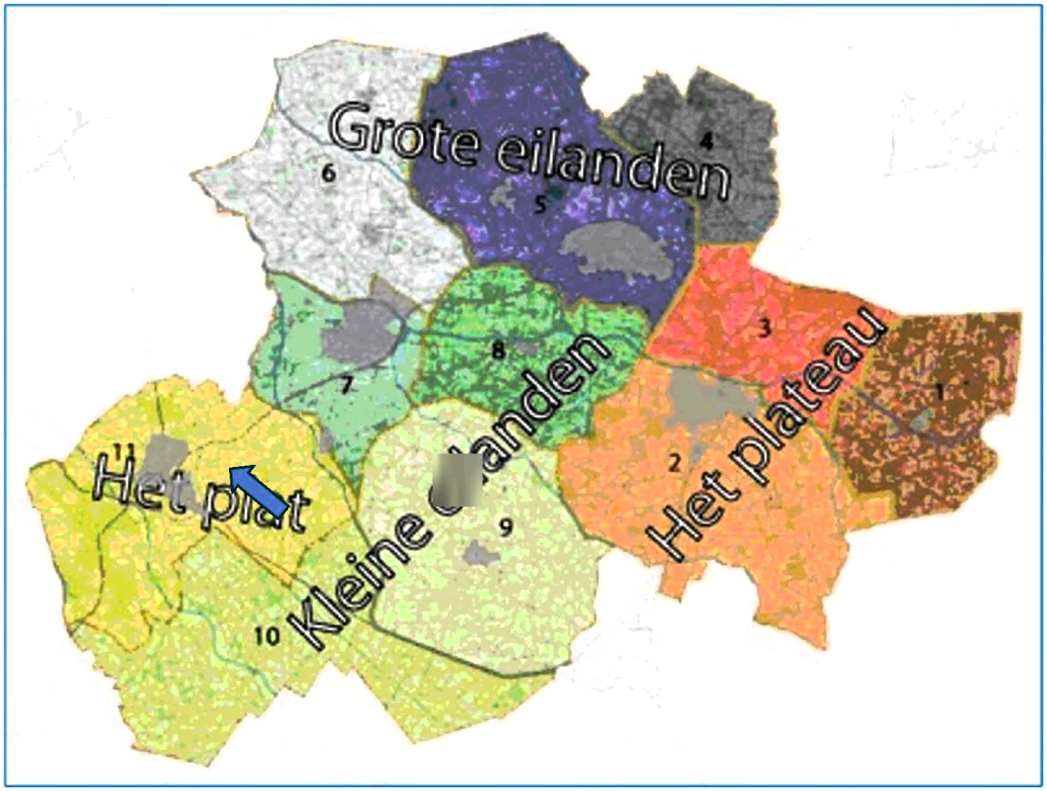
Kaapdijk 3, Ruurlo
Hoveniersbedrijf ID Groen
t.n.v. [redacted]
1:200

Bijlage 1a: Toelichting bij erfinpassing Kaapdijk 3 - 3a

Landschap en omgeving

Historisch landschap

De planlocatie aan de Kaapdijk 3/3a is gelegen binnen het landschapsensemble van “Het plat” rondom de kern van Ruurlo. Dit gebied kenmerkt zich door oude bouwlanden. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door rechte (zand)wegen en ontginningswegen.



Afbeelding 1: de ligging van de planlocatie binnen deelgebied “Het plat” (Landschapsontwikkelingsplan Berkelland).

Van de traditionele ontginningspatronen en beplantingsvormen is weinig gespaard gebleven als gevolg van ruilverkavelingen en daarop volgende intensivering en schaalvergroting.

In de navolgende afbeeldingen 2 en 3 is de structuur van de oude essen en verkaveling in het landschap in de omgeving van Ruurlo duidelijk te zien.

Afbeelding 2 en 3: links de ligging van de planlocatie in het historische landschap, circa 1920. Rechts de ligging in het landschap rond 1950 (bron, kadaster, topotijdreis).

Huidig landschap

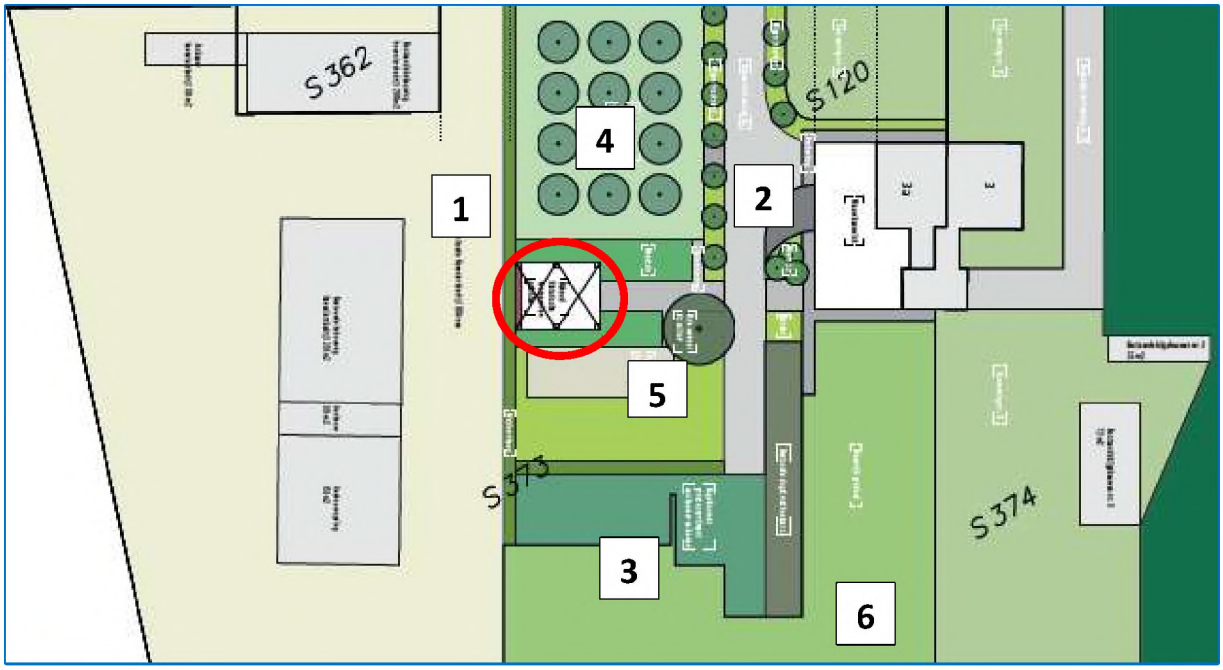
Zoals duidelijk blijkt uit de afbeeldingen 2, 3 en 4 is veel landschappelijke beplanting in de omgeving van het huidige erf in de loop der jaren verdwenen. De landschappelijke beplanting beperkt zich globaal tot de beplanting langs de Kaapdijk en een bosje aan de zuidoostkant grenzend aan de planlocatie.

Afbeelding 4: ligging van de planlocatie op de huidige topografische kaart (bron, kadaster)

Voorgestelde inpassing

Met betrekking tot de gewenste plannen worden de volgende landschapversterkende elementen voorgesteld:

1. De aanleg van een meidoornheg langs de toegangsweg hoveniersbedrijf (circa 80 m.);
2. De aanleg van een rij knotwilgen langs inrit Kaapdijk 3a (ca. 10 stuks);
3. De aanleg van een vogelbosje (ca. 200 m2);
4. De aanplant van een hoogstamboomgaard (12 stuks).
5. De aanplant van een solitaire walnoot;
6. Bloemrijk grasland achter nr. 3a (circa 1.000 m2)



Afbeelding 4: schematische weergave toekomstige erfopzet

Van de te slopen bestaande schuur (zie afbeelding 4, rode cirkel) blijven, in overleg met de gemeente Berkelland, de gebinten en de voorgevel behouden. Deze zijn interessant als broedgelegenheid voor bijvoorbeeld uilen en zwaluwen.

Aanleg voorgestelde elementen

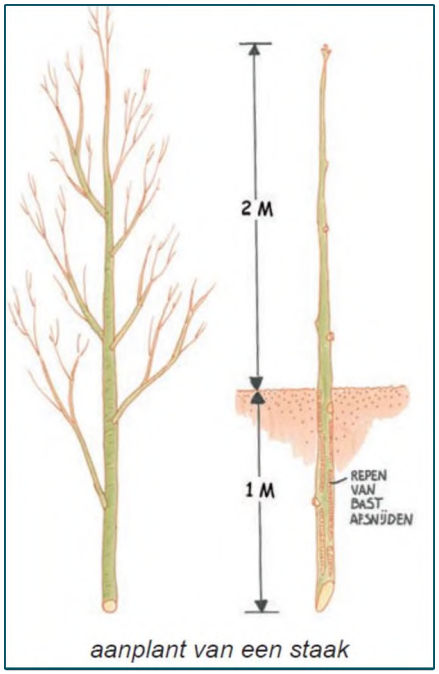
Ad.1 Aanleg meidoornheg

De voorgestelde scheerheg met meidoorn naast het oprit naar het hoveniersbedrijf kan het best in 2 rijen en in 3-hoeksverband (zie ook figuur 6) worden aangeplant. Deze meidoornheg wordt over een lengte van circa 80 meter aangelegd. Hierbij wordt een onderlinge afstand in de rij van 0,50 meter aangehouden. Ook tussen de rijen wordt een afstand van 0,50 meter aangehouden. Totaal worden circa 300 meidoorn geplant. Hierdoor ontstaat een volle, robuuste heg.

Ad. 2 Knotwilgen

Voor het planten van knotwilgen kunnen eenvoudig, zogenaamde wilgenstaken van circa 5 cm doorsnede worden gebruikt. Deze kunnen worden verkregen tijdens snoeiwerkzaamheden van knotwilgen in de buurt van de plantlocatie. Hiervoor worden relatief rechte wilgentakken met een lengte van circa 3 meter uitgezocht. Om de wortelvorming van de staak te bespoedigen kunnen er van het ondergrondse deel enkele repen schors worden geschild. De staken worden van hun zijtakken ontdaan en door middel van een grondboor op een diepte van circa 1 meter – maaiveld geplant.

Als onderlinge plantafstand wordt 5 à 6 meter gehanteerd. Er worden circa 10 knotwilgen geplant. Zodra er in het voorjaar nieuwe scheuten aan de staak groeien worden deze verwijderd. De bovenste scheuten blijven staan en gaan de kruin vormen.

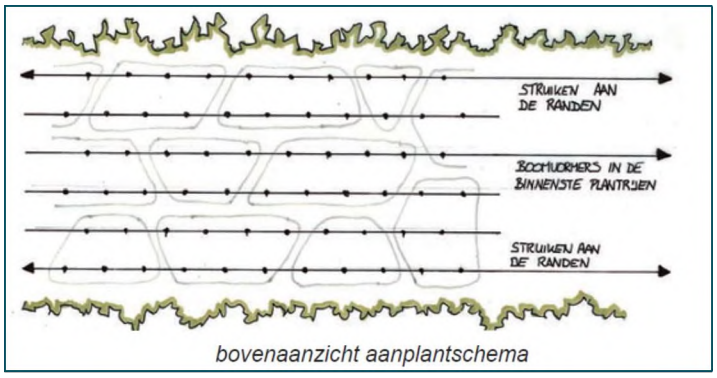


Afbeelding 5: het planten van een wilgenstaak (bron St. Landschapsbeheer Gelderland)

Ad.3 Vogelbosje

Het aan te planten vogelbosje bestaat uit circa 3 rijen gemengde streekeigen beplanting. Deze rijen worden in zogenaamd 3-hoeksverband op een onderlinge afstand van 1,5 meter geplant. De voorgestelde soorten kunnen zijn: kardinaalsmuts (struik), hondsroos (struik), veldesdoorn (boom/ struik), meidoorn (boom/ struik), gelderse roos (struik) en sprokehout (struik). Als boomvormers kunnen lijsterbes, eik, es of zwarte els worden gebruikt.

Dit plantmateriaal kan in zogenaamd 2- tot 3-jarig bosplantsoen-formaat (circa 0,6 - 0,8 meter) worden geplant. Dit verhoogd de kans op het aanslaan van het plantgoed. Het voorgestelde vogelbosje heeft globaal een oppervlakte van 200 m^2. In totaal wordt hier circa 120 – 130 stuks bosplantsoen in de genoemde soorten geplant.



Afbeelding 6: een nieuw vogelbosje wordt in zgn. driehoek-verband geplant (bron St. Landschapsbeheer Gelderland).

Ad. 4 Hoogstamboomgaard
Een hoogstamboomgaard is een karakteristiek landschapselement en wordt aangelegd met bomen waarvan de eerste takken op minimaal 1,8 m boven maaiveld zitten. Het is aan te raden om te kiezen voor oude rassen. Deze zijn veelal minder gevoelig voor ziekten.

Bij appelbomen kan een onderlinge plantafstand van 8-10 meter worden aangehouden. Andere soorten als kers of pruim kunnen op kortere onderlinge afstand van 6-8 meter worden geplant.
Het is verder verstandig een boompaal te gebruiken en de jonge bomen te beschermen tegen vraat door (klein)vee dat eventueel onder de boomgaard graast.

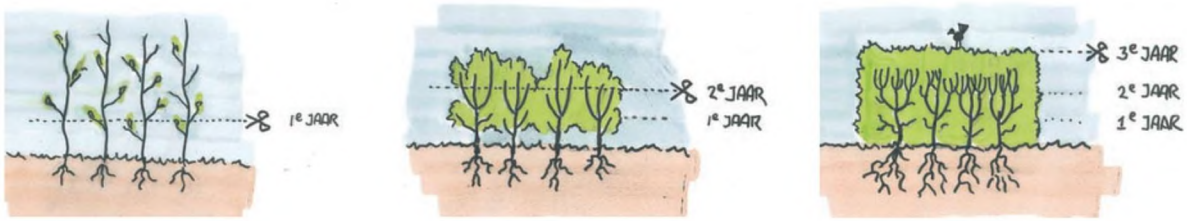
Ad. 5 Solitaire walnoot
Op het erf van Kaapdijk 3a wordt tussen de bestaande woning en de gewenste schuur voorgesteld om een solitaire walnoot aan te planten. Deze boom dient, afhankelijk van het kluitformaat, in een ruim plantgat te worden geplant. Maak tevens gebruik van een boompaal.

Ad. 6 bloemrijk grasland
Het grasland achter Kaapdijk 3a wordt door maaibeheer omgevormd tot bloemrijk grasland.

Beheer voorgestelde elementen

Meidoornheg

Om een scheerheg mooi vol en dicht te laten uitgroeien is het zinvol om deze direct na aanplant voor de helft in te korten. Vervolgens kan in het 2de jaar een derde van de hoogte terug gezet worden. Daardoor gaan de onderlinge planten meer uitlopers vormen (zie onderstaande illustratie). Heeft de heg vervolgens na 2 a 3 jaar de gewenste hoogte bereikt dan kan de scheerheg het best 2 maal per jaar (in mei- juni en september) worden geschoren.



Afbeelding 7: beheer van een scheerheg na aanplant

Knotwilgen

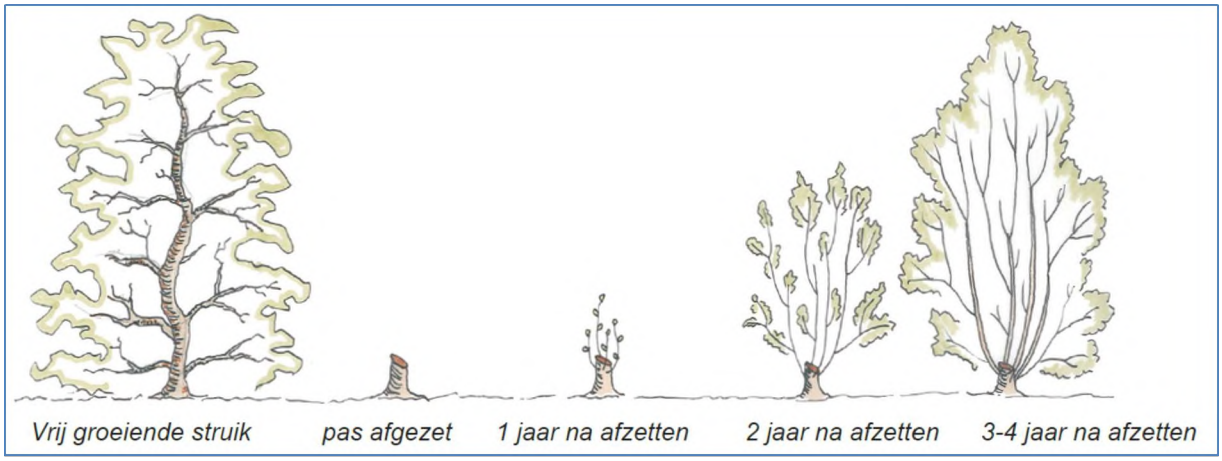
Knotwilgen kunnen, afhankelijk van de groeisnelheid, eens in de 4 tot 6 jaar in de winterperiode worden geknot. Dit vindt bij voorkeur gefaseerd plaats, i.v.m. behoud van nectar voor wilde bijen.
Daarbij worden alle aanwezige takken op de kruin, op enkele centimeters van de stam, afgezaagd. Het dikke vrijkomende hout kan als brandhout worden afgevoerd. Het dunnere takhout kan in een takkenril worden verwerkt (zie afbeelding 10).

Afbeelding 8: het knotten van wilgen (bron: internet)

Vogelbosje

Een aangeplante vogelbosje kan het best worden beheerd door middel van zogenaamd hakhoutbeheer. Daarbij wordt (een gedeelte van) het vogelbosje, afhankelijk van de groeisnelheid, eens in de circa 7 tot 15 jaar afgezet. Dit houdt in dat, alle aanwezige struiken en bomen, op een hoogte van 10-20 cm boven

de grond worden afgezaagd. De achterblijvende stobben zullen het komend voorjaar uit zichzelf weer gaan uitlopen.



Afbeelding 9: verschil in leeftijdsopbouw van een vogelbosje waarop hakhoutbeheer wordt toegepast (bron St. Landschapsbeheer Gelderland).

Het dikke hout, dat vrijkomt bij het afzetten, kan worden afgevoerd als brandhout en het dunne tophout kan in takkenrillen (zie afbeelding 10) tussen de stobben worden gepakt. Hiermee wordt extra schuil- en foerageergelegenheid voor vogels en wild gecreëerd. Zorg er hierbij wel voor dat de afgezaagde stobben (welke weer uit moeten gaan lopen), voldoende licht krijgen.

Afbeelding 10: voorbeeld van een takkenril (bron St. Landschapsbeheer Gelderland)

Hoogstamboomgaard

Bij het onderhoud en beheer van hoogstambomen wordt onderscheid gemaakt tussen vormsnoei en onderhoudssnoei. Vormsnoei is nodig om de boom de voor zijn soort typische hoogstamvorm te laten krijgen. Bij onderhoudssnoei worden minder vitale (zieke?), minder vruchtdragende taken verwijderd. Daarmee blijven de hoogstambomen vitaal en blijven ze jarenlang vruchten dragen.

Solitaire boom

Laat de nieuw aangeplante solitaire boom in eerste instantie vrij groeien. Eventueel kan door een visuele beoordeling worden bezien of onderhoudssnoei nodig is. Een walnoot laat zich het best snoeien in de

periode van september tot eind december. Dit voorkomt het zogenaamde bloeden, doordat de sapstroom bij deze boomsoort vroegtijdig op gang komt.

Bloemrijkgrasland

Bloemrijk grasland kan het best één tot twee keer per jaar worden gemaaid. Maaisel wordt afgevoerd. Maai jaarlijks steeds in dezelfde periode. Door een constant beheer wordt een stabiele bloemrijke vegetatie verkregen, doordat soorten zich in de vegetatie kunnen vestigen en handhaven. Als er nog veel voedingsstoffen in de grond zitten, is het nodig in de eerste jaren een stevig maaibeheer toe te passen om goed te verschralen. Vaak is twee keer maaien noodzakelijk. Extra ruige of snelgroeiende delen in het terrein kunnen nog vaker gemaaid worden.

Eventueel kan worden gekozen om het bloemrijke grasland 'gefaseerd' te maaien. Daarmee wordt bloeispreiding gegenereerd. Dit is niet alleen tijdens het zomerseizoen van belang, maar juist ook in het najaar.

Toelichting (ontwerp)

“Buitengebied, Kaapdijk 3-3a Ruurlo 2022”

April 2022

IMRO-code NL.IMRO.1859.BPBGB20210005-0010

gemeente Berkelland

LOCIS ADVISEURS

Inhoudsopgave

Imro-code NL.IMRO.1859.BPBGB20210005-0010 1

Hoofdstuk 1: Inleiding 4

1.1 Aanleiding 4

1.2 Ligging plangebied 5

1.3 Gebiedskarakteristiek 7

1.4 Opbouw bestemmingsplan 8

1.5 Leeswijzer 8

Hoofdstuk 2: Het plan 9

2.1 Bestaande situatie 9

2.2 Nieuwe situatie 10

2.3 Geldend bestemmingsplan 12

Hoofstuk 3: Beleidskader 14

3.1 Rijksbeleid 14

3.2 Provinciaal beleid 16

3.3 Gemeentelijk beleid 19

Hoofdstuk 4: Milieu- en omgevingsaspecten 21

4.1 Bedrijven en milieuzonering 21

4.2 Geur 23

4.3 Bodem 24

4.4 Lucht 25

4.5 Geluid 26

4.6 Externe veiligheid 27

4.7 Water 30

4.8 Ecologie 32

4.9 Cultuurhistorie en Archeologie 33

4.9.1 Cultuurhistorie 33

4.10 Verkeer en parkeren 38

4.11 Milieueffectrapportage 39

4.12 Lichthinder 39

Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving 41

Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid 42

Hoofdstuk 7: Procedure 43

7.1 Algemeen 43

7.2 Overleg 43

7.3 Inspraak 43

7.4 Ontwerpbestemmingsplan 43

7.5 Vastgesteld bestemmingsplan 44

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 2: Bodemonderzoek

Bijlage 3: Quickscan natuurwaarden

Bijlage 4: Archeologisch onderzoek

Bijlage 5: Verbeelding analoog

Bijlage 6: Advies ODA Externe veiligheid

Bijlage 7: Advies ODA luchtkwaliteit

Bijlage 8: Advies ODA geur

Bijlage 9: Advies ODA m.e.r.

Bijlage 10: Advies ODA natura-2000

Hoofdstuk 1: Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Kaapdijk 3/3a is het bedrijf ID-Groen gevestigd. Het betreft een hoveniersbedrijf welke wordt geëxploiteerd door de dochter en schoonzoon van de bewoners. Van oorsprong is het een locatie met een agrarische bestemming. In 2017 is de bestemming gewijzigd naar de bestemming 'bedrijf' met de aanduiding 'hoveniersbedrijf en opslag'.

Op de locatie staat een woning die al sinds jaar en dag dubbel wordt bewoond. Er is in feite sprake van een woning met twee verblijfsobjecten. De ene helft wordt bewoond door de initiatiefnemers de andere helft staat momenteel leeg. Bedoeling is dat die helft na verbouwing wordt bewoond door de huidige eigenaar van het hoveniersbedrijf (dochter en schoonzoon).

Zoals genoemd is er thans sprake van een bedrijfsbestemming. Feit is echter dat de oud-eigenaar en zijn vrouw geen rol meer hebben op het bedrijf, dit terwijl ze wel in een deel van de huidige bedrijfswoning wonen. Om discussies hierover (ook bij verkoop in de toekomst) te voorkomen, is het wenselijk dat de woning wordt afgesplitst van het bedrijf. Bedoeling is dat het deel met de bedrijfsgebouwen wordt bestemd als bedrijf (zonder bedrijfswoning) en het deel met de dubbele woning als wonen met twee verblijfsobjecten met woonfunctie.

Figuur 1: luch foto bestaande situatie

Een bedrijf moet op voldoende afstand zitten van een woonbestemming. Dit om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Voor een hoveniersbedrijf (tot 500 m^2) geldt volgens de brochure 'bedrijven en milieuzonering' een afstand van minimaal 30 meter. Deze afstand geldt ook voor bedrijven gericht op opslag. Om die afstandseis te kunnen respecteren, is het noodzakelijk dat een deel van de bestaande bebouwing verdwijnt. Deze oppervlakte zou dan (deels) weer kunnen worden terug gebouwd, maar dan wel op grotere afstand van de dubbele woning.

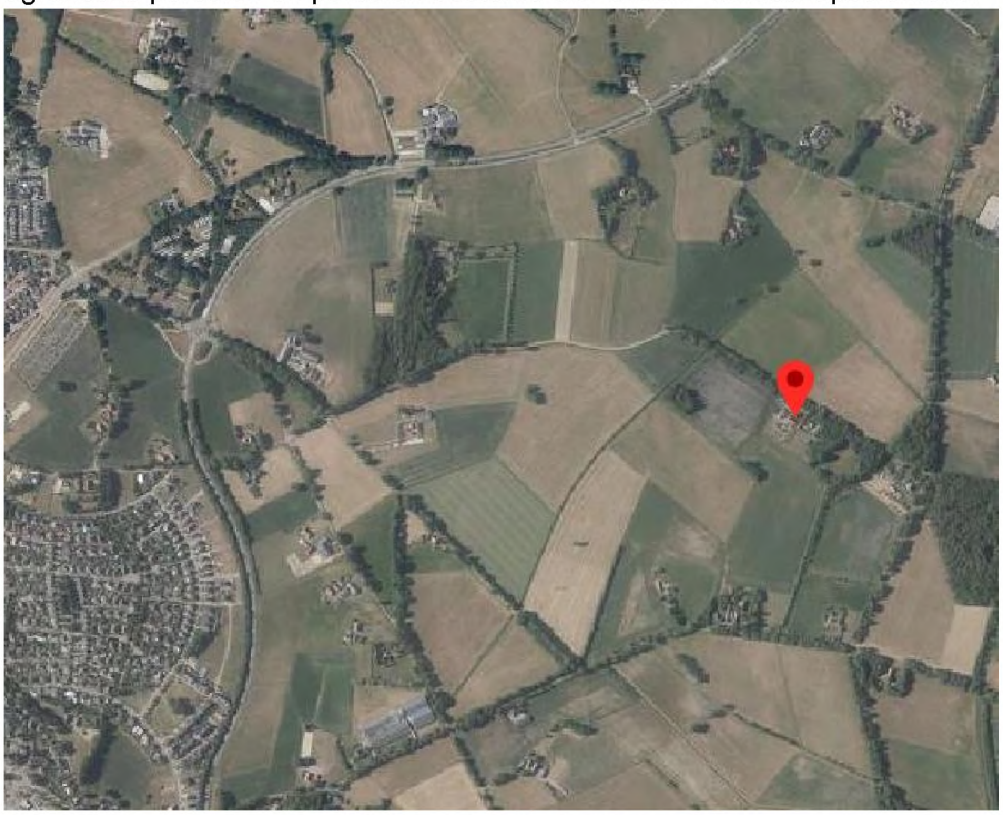
Zodoende zijn de plannen als volgt:

- Er wordt een tweede verblijfsobject met woonfunctie mogelijk gemaakt in de bestaande woning.
- De twee schuren die het dichtst bij de dubbele woning staan (totaal 440 m^2 – thans in gebruik voor opslagdoeleinden) worden gesloopt.
- Het deel waarop het bedrijf is gevestigd moet de bestemming 'bedrijf' krijgen.
- In de nieuwe opzet worden de gebouwen binnen de bedrijfsbestemming deels gebruikt voor het hoveniersbedrijf (maximaal 500 m^2) en deels voor opslagdoeleinden (maximaal 151 m^2).

Voorliggend bestemmingsplan maakt het beoogde initiatief planologisch-juridisch mogelijk, dat wil zeggen, het regelt wat nodig is voor een goede ruimtelijke ordening. Concreet worden de bestemming "Bedrijf" en "Wonen" ruimtelijk van elkaar gescheiden.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het buitengebied van Ruurlo, op circa 1.150 m ten westen van de bebouwde kom van Ruurlo. De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit agrarische percelen en percelen bestemd als 'Groen - landschapselement'.



Figuur 2 Locatie ten opzichte van de bebouwde kom Ruurlo (Bron: ruimtelijkeplannnen.nl)

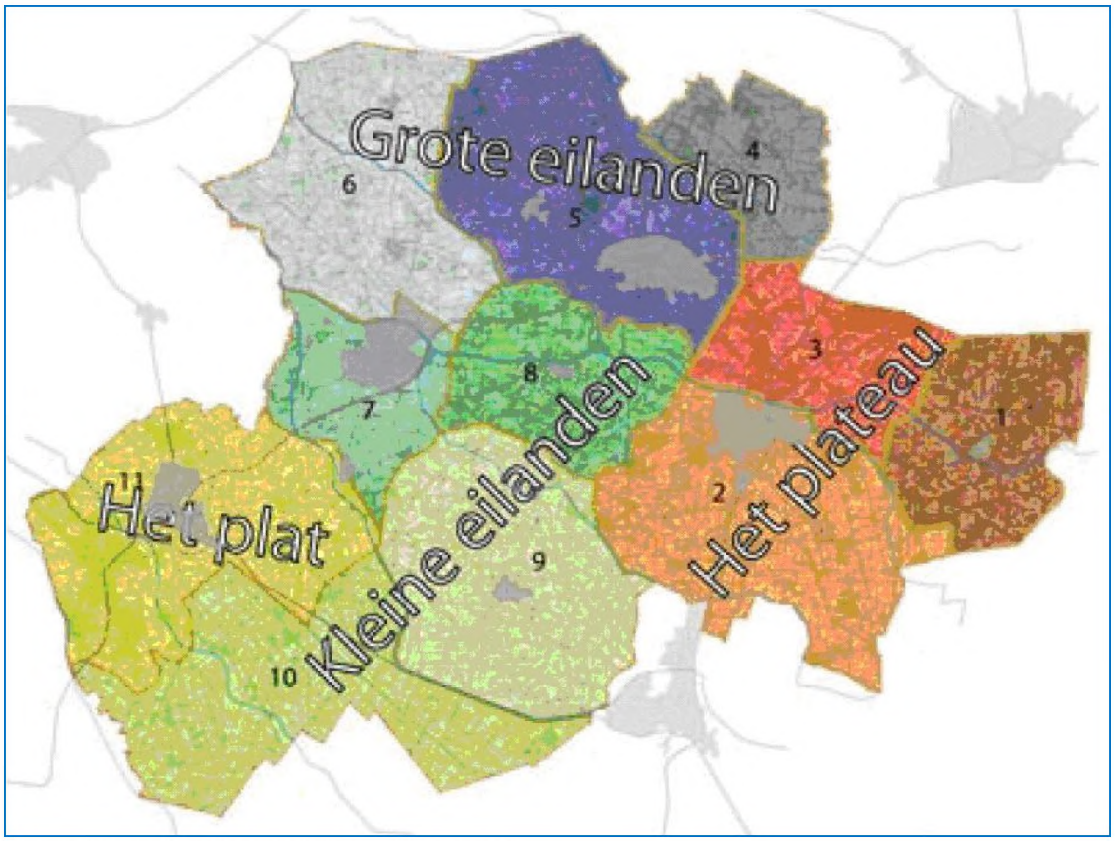
Daarnaast zijn er ook enkel verspreid liggende woningen aanwezig. Op bovenstaande afbeelding is de locatie ten opzichte van de bebouwde kom aangegeven.

Figuur 3: Locatie ten opzichte van de omliggende bestemmingen (Bron: ruimtelijkeplannnen.nl)

Het dichtst bijgelegen agrarische bedrijf is gelegen op ruim 500 meter en betreft een paardenhouderij gevestigd aan De Huikert 6.

1.3 Gebiedskarakteristiek

Het perceel is landschappelijk gelegen in binnen het deelgebied ‘Het plat’ rondom de kern Ruurlo. Dit gebied kenmerkt zich door oude bouwlanden. Dit landschapstype wordt gekenmerkt door rechte (zand)wegen en ontginningswegen die op dijken zijn aangelegd.
Van de traditionele ontginningspatronen en beplantingsvormen is weinig gespaard gebleven als gevolg van ruilverkavelingen en daarop volgende intensivering en schaalvergroting.



Figuur 4: kaartuitsnede landschapsontwikkelingsplan

Figuur 5: Uitsnede historische topografische kaart van ca. 1900 links en heden rechts

Het originele broek- en goorontginningenlandschap wordt gekenmerkt door kleine, met hakhout omzoomde hooilanden en het ontbreken van bebouwing. Daarvoor was het landschap voor de ruilverkaveling simpelweg te nat.

In de huidige tijd wordt het landschap gekenmerkt door openheid en grote, rationele blokverkaveling met verspreid liggende boerderijen langs de ontginningswegen. Knotwilgen, knotelzen, en populieren zijn te vinden langs kavelgrenzen, op erven en langs wegen en sloten. Zij vormen een indicatie voor de natte omstandigheden van vroeger. Door een fijnmazig patroon van sloten en greppels wordt het landschap dusdanig ontwaterd zodat ook andere soorten zoals de zomereik en berk zich thuis voelen in het landschap.

1.4 Opbouw bestemmingsplan

Een bestemmingsplan is een instrument waarmee gemeenten bestemmingen aan gronden toekennen. De bestemming geeft rechten voor bouw- en gebruiksmogelijkheden. Door bestemmingen toe te kennen aan gronden kunnen gemeenten sturing geven aan een goede ruimtelijke ordening zodat er voor eenieder een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Een bestemmingsplan bestaat daarbij uit drie onderdelen namelijk, een verbeelding, regels en een toelichting. Zo geldt dit ook voor voorliggend document 'Buitengebied, Kaapdijk 3-3a Ruurlo 2022'. Van deze drie onderdelen vormen de digitale verbeelding (NL.IMRO.1859.BPBG20210005-0010) en de regels het juridisch bindende deel van het plan.

Op de verbeelding worden de bestemmingen gevisualiseerd. De regels geven weer wat de gebruiksmogelijkheden van de gronden en de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de aanwezige en op te richten bebouwing is. De toelichting heeft hierbij weliswaar geen bindende werking, maar bevat wel de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan. Het is daarmee de onderbouwing van de keuzes die zijn gemaakt voor de verbeelding en de regels en geeft daarmee uitleg aan hoe een goede ruimtelijke ordening is gewaarborgd.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het plan beschreven waarbij wordt ingegaan op de bestaande situatie, het geldend bestemmingsplan en de nieuwe situatie. Bij de bestaande situatie komen de ruimtelijke en functionele aspecten van het gebied aan de orde. De nieuwe situatie is een beschrijving van het plan en uitleg waarvoor de herziening van het geldende bestemmingsplan nodig is.

In hoofdstuk 3 en 4 is het plan integraal beoordeeld. Hoofdstuk 3 bevat de toetsing aan het beleidskader waarbij het relevante Rijks-, provinciaal, en gemeentelijk beleid aan bod komt. In hoofdstuk 4 is een toetsing ten aanzien van de milieu- en omgevingsaspecten opgenomen. In hoofdstuk 5 komt de juridische planbeschrijving aan de orde, in hoofdstuk 6 de economische uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 de procedure.

Hoofdstuk 2: Het plan

2.1 Bestaande situatie

Oorspronkelijk was er aan de Kaapdijk 3-3a een agrarisch bedrijf gevestigd. In 2017 is de bestemming van de planlocatie gewijzigd naar “Bedrijf”. In onderstaande afbeelding is een luchtfoto van de locatie weergegeven.

Figuur 6: luchtfoto bestaande situatie Kaapdijk 3 en 3a (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In de bestaande situatie mag maximaal 431 m^2 van de bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor het hoveniersbedrijf en 440 m^2 voor opslagdoeleinden.

Om inzicht te geven in de geldende bestemmingen wordt in paragraaf 2.3 verder ingegaan op het huidig planologisch regime.

2.2 Nieuwe situatie

Het plan voorziet in het planologisch scheiden van de bestemming “Bedrijf” en “Wonen”. Zoals beschreven is er thans sprake van een bedrijfsbestemming. Feit is echter dat de woning dubbel wordt bewoond. De bewoners van een deel van de bedrijfswoning hebben geen rol meer op het bedrijf, dat overgenomen is door hun dochter met haar partner.

Het is wenselijk dat de woning wordt afgesplitst van het bedrijf. Zodoende is het wenselijk dat het deel met de bedrijfsgebouwen wordt bestemd als “Bedrijf” (zonder bedrijfswoning) en het gebouw met twee verblijfsobjecten als “wonen” (maximale inhoud 1000m3 met daarin max 2 verblijfsobjecten met woonfunctie).

Een “bedrijf”-bestemming moet op voldoende afstand zijn gelegen van een woonbestemming. Dit om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Voor een hoveniersbedrijf (tot 500 m^2) is in de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ een aan te houden afstand van minimaal 30 meter opgenomen. Deze afstand geldt ook voor bedrijven voor opslag (categorie 2). Om die afstandseis te kunnen respecteren, is het noodzakelijk dat een deel van de bestaande bedrijfsbebouwing verdwijnt. In totaal worden er 2 schuren gesloopt met een gezamenlijke oppervlakte van 440 m^2.

Op onderstaande luchtfoto is weergegeven welke gebouwen zullen worden gesloopt.

Figuur 7: luchtfoto met daarop aangegeven de te slopen bedrijfsgebouwen

Van de te slopen oppervlakte van 440 m^2 wordt in de gewenste situatie maximaal 50 %, namelijk 220 m^2, teruggebouwd binnen de “Bedrijf”- bestemming, op grotere afstand van de woningen. In de nieuwe situatie bedraagt de totaal oppervlakte bedrijfsgebouwen maximaal 651 m^2. Daarvan mogen 500 m^2 worden gebruikt voor het hoveniersbedrijf en 151 m^2 ten behoeve van opslagdoeleinden.

Op navolgende situatieschets is de nieuwe situatie schematisch weergegeven.

Figuur 8: schematische weergave nieuwe situatie

De nieuwe erfsituatie zal worden ingepast. Daartoe is een schematische erfopzet opgesteld.

Figuur 9: schematische weergave toekomstige erfopzet (bron IDgroen)

In deze landschappelijke erfopzet is voorzien in de aanleg van een bongerd met fruitbomen in bloemrijk grasland, een meidoornheg, knotwilgen, een solitaire walnoot en de aanleg van een vogelbosje met inheemse struiken. In de bijlage achter deze toelichting is deze erfopzet opgenomen (Bijlage 1 en 1a). De gebinten en voorgevel van één van de bestaande schuren blijven voor een deel staan en worden hergebruikt. Deze kunnen bijvoorbeeld dienen als broed-gelegenheid voor uilen en zwaluwen.

2.3 Geldend bestemmingsplan

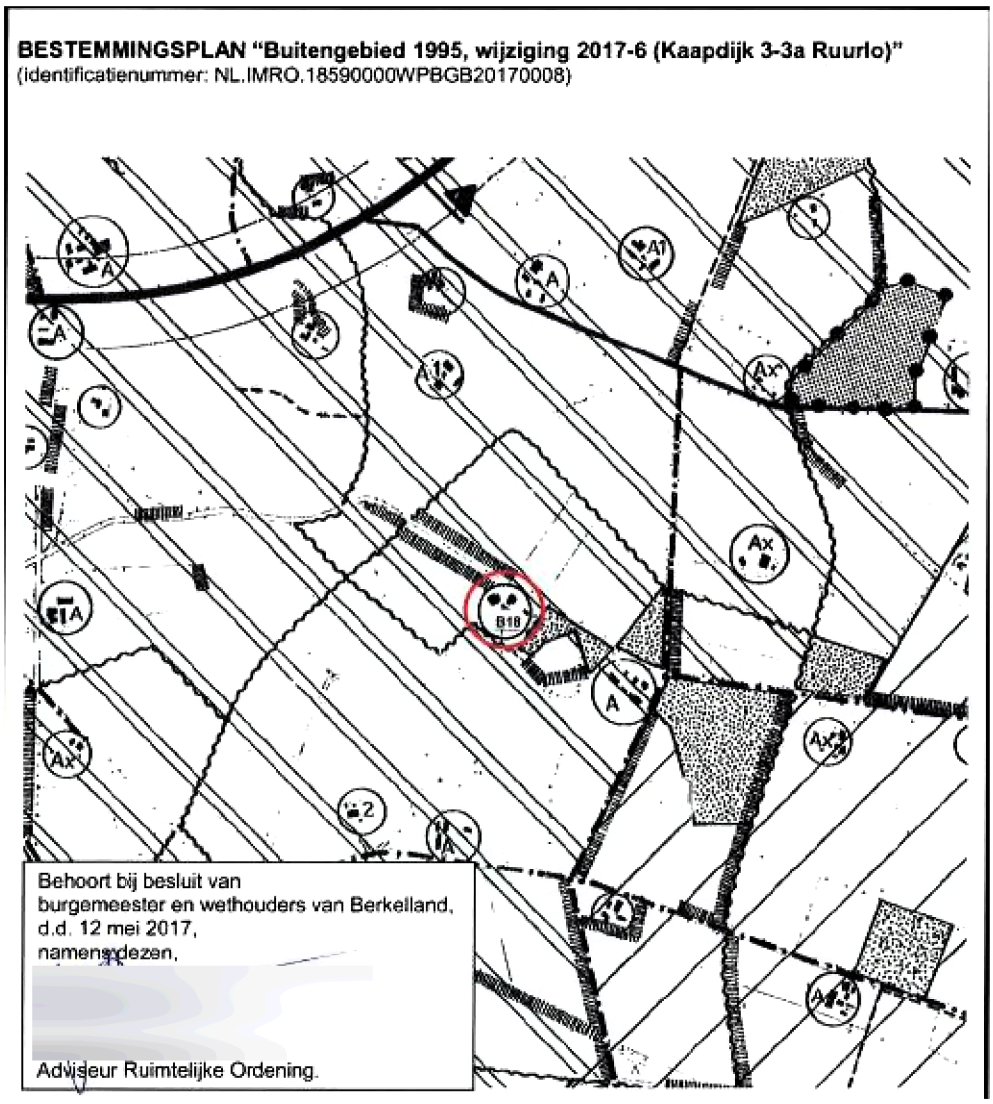
Sinds de vernietiging van het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" op 27 augustus 2014 (ABRvS, nr. 201308008/1/R2) is voor de Kaapdijk 3 en 3a het bestemmingsplan het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" (voormalige gemeente Ruurlo) dat de gemeenteraad van Ruurlo op 25 april 1996 vastgestelde en Gedeputeerde Staten van Gelderland op 10 december 1996 goedkeurden. Het bestemmingsplan werd daarna onherroepelijk op 30 maart 1999.

Figuur 10: uitsnede vigerend bestemmingsplan (ruimtelijkeplannen.nl)

In dit bestemmingsplan "Buitengebied 1995" had de Kaapdijk 3 en 3a de bestemming "agrarisch".

In 2017 is door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit dit bestemmingsplan de agrarische bestemming gewijzigd in "Bedrijf", ten behoeve van de uitvoering van een hoveniersbedrijf.

In dit wijzigingsplan, "Buitengebied 1995, wijziging 2017-6 (Kaapdijk 3-3a Ruurlo)", is bepaald dat van de aanwezige bestaande bedrijfsgebouwen maximaal 431 m^2 mag worden gebruikt voor uitvoering van het hoveniersbedrijf en maximaal 440 m^2 ten behoeve van opslagdoeleinden.
Dit wijzigingsplan is op 12 mei 2017 vastgesteld.



Figuur 11: plankaart behorend bij vigerend wijzigingsplan

Zoals in 2.2 beschreven is de behoefte ontstaan om de aanwezige bedrijfsactiviteiten ten behoeve van het hoveniersbedrijf en de opslag, ruimtelijk en planologisch te scheiden van elkaar.

Om te toetsen of voorliggend verzoek kan voldoen aan een goede ruimtelijke ordening is een belangenafweging gemaakt. De uitvoering en verantwoording van deze toets is in de hoofdstukken 3, 4, 5, 6 en 7 vastgelegd.

Hoofstuk 3: Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De kaders van het Rijksbeleid voor ruimtelijke ordening zijn opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) die op 13 maart 2012 door de Minister van I&M is vastgesteld. In de SVIR zijn 13 nationale belangen gedefinieerd. Hieronder vallen, het versterken van de mainportfuncties, het verbeteren van de Rijksinfrastructuur, het behoud van erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en het maken van ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora en fauna.

In de Structuurvisie schetst het Rijk de ambities onder de thema's concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot en met 2040 (lange termijn). Daarnaast schetst het Rijk doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn). De centrale visie is vervolgens uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), naar verluidt: "Nederland concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig".

Voor de Rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Voor een goede ruimtelijke afweging van 'lokale' ruimtelijke plannen is de 'Ladder voor Duurzame verstedelijking' (hierna Ladder) geïntroduceerd als instrument. De Ladder is tevens vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De volgende paragraaf gaat hier dieper op in.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is de 'Ladder voor Duurzame verstedelijking' geïntroduceerd. Op 1 oktober 2012 is de Ladder in werking getreden als motiveringsvereiste onder artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De Ladder vormt daarmee een nadere invulling van artikel 3:2 van de Awb. Het Bro bepaalt namelijk dat wanneer een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, deze moet worden getoetst aan de Ladder.

De toepassing van de Ladder heeft sinds 2012 tot veel uitspraken geleid bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Op 1 juli 2017 is daarom de Ladder gewijzigd en vereenvoudigd om de in de praktijk ervaren knelpunten op te lossen en onderzoekslasten te verminderen. Met deze wijziging is beoogd de effectiviteit van het instrument te bevorderen.

De 'nieuwe' Ladder bevat geen treden meer zoals de 'oude Ladder'. De treden 1 en 2 zijn in de nieuwe Ladder samengevoegd en trede 3 is geschrapt. De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn tevens geschrapt. Van belang is wel dat de definities verder niet zijn gewijzigd, de huidige lijn in de jurisprudentie blijft hiermee dus ook in stand. Daarnaast geldt vanaf 1 juli 2017 alleen nog voor 'bepaalde' ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied een uitgebreide motiveringsplicht. Voordat de ladder voor duurzame verstedelijking wordt toegepast, moet namelijk een afweging plaatsvinden of het 'plan' een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' betreft.

Het Bro definieert het begrip 'stedelijke ontwikkeling' als volgt: *"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er dus sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak van de Afdeling Raad van State van 28 juni 2017 (ABRvS 28 juni 2017; ECLI:NL:RVS:2017:1724) dat bij meer dan 11 woningen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor wonen is daarmee gesteld dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast volgt uit een uitspraak van 20 april 2016 (ABRvS 20 april 2016; ECLI:NL:RVS:2016:1075) dat wanneer er enkel sprake is van een functiewijziging, het ruimtebeslag een doorslaggevende factor is of er kan worden gesproken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In het geval dat het bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte van bedrijfsbebouwing mogelijk maakt wordt in het beginsel niet voorzien in een nieuwe stedelijke ontwikkeling zoals bedoelt in artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Dit geldt echter alleen wanneer de planologische functiewijziging van een zodanige aard en omvang is dat er desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In de Nota van toelichting bij de Bro wordt verder aangegeven dat ontwikkelingen en regelingen die géén extra verstedelijking mogelijk maken, maar juist bebouwing reduceren of verplaatsen, zoals rood-voor-rood regelingen, functieverandering of ruimte-voor-ruimte regelingen, niet worden gezien als stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder.

Plan specifiek

Het voorliggend plan maakt niet meer bebouwing mogelijk dan er volgens het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden. De planologische verandering heeft verder betrekking op bestaande gebouwen, er vindt geen uitbreiding van bebouwing plaats, het betreft een functieverandering, waarbij de aanwezige functies "Bedrijf" en "Wonen" ruimtelijk en planologische worden gescheiden. Voor voorliggend plan is daarmee geen sprake is van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling zoals gedefinieerd in het Bro.

3.1.3 Toetsing aan het Rijksbeleid

In het kader van het SVIR is er geen sprake van nationaal belang bij of rechtstreekse doorwerking op het plangebied. Voor 'lokale' ruimtelijke plannen die niet van nationaal belang zijn, heeft de SVIR de Ladder van Duurzame verstedelijking als toetsingsinstrument geïntroduceerd.

Wanneer nader wordt gekeken naar de Ladder, is beoogde ontwikkeling geen 'nieuwe' stedelijk ontwikkeling volgens de definitie van het Bro en nadere definiëring aan de hand van jurisprudentie van de Afdeling Raad van State. Het plan maakt niet meer bebouwing mogelijk dan volgens het voorheen geldend planologisch regime aanwezig was of gerealiseerd kon worden, er is alleen sprake van functieverandering. Voorliggend plan past hiermee in het Rijksbeleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Gelderland

Op 9 juli 2014 (geactualiseerd op 8 juli, 11 november 2015 en 6 juli 2017) heeft de provincie Gelderland de Omgevingsvisie Gelderland vastgesteld. Met de Omgevingsvisie kiest de provincie voor een gezamenlijke aanpak met gemeenten, maatschappelijke organisaties, ondernemers en particulieren van de maatschappelijke opgaven voor de komende vijf à tien jaar. De provincie Gelderland heeft hierbij twee hoofddoelen centraal gesteld:

1 een duurzame economische structuur;
2 het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze doelen versterken elkaar en zijn verbonden met elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is meer dan een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland.

In deze Omgevingsvisie staat het 'fysieke' in de leefomgeving centraal. Tegelijk zit er een sterk 'sociaal' component aan de opgaven voor sterke steden en het realiseren en behouden van vitaal landelijk gebied.

De twee provinciale hoofddoelen zijn in vertaald in provinciale ambities. Afhankelijk van het accent van de ambitie, zijn ze opgenomen onder de thema's 'Divers', 'Dynamisch' of 'Mooi' Gelderland. Per ambitie is de aanpak op hoofdlijnen beschreven. De nadere invulling vindt plaats via provinciale uitvoeringsprogramma's en in samenwerking met partners. Voor de regio Achterhoek is daarin bijzondere aandacht. Onderstaande alinea gaat hier verder op in.

Regio Achterhoek

De regio Achterhoek heeft een duidelijk landschappelijk profiel en is 'bekend in Nederland'. De volgende kwaliteitsambities zijn van belang voor de regio Achterhoek:

- gezamenlijk werken aan een economisch en sociaal vitaal buitengebied en zorgen voor leefbaarheid in de kernen;
- aandacht voor ruimtelijke kwaliteit door verbetering van de landschappelijke kwaliteit én door verbetering van de leefbaarheid, de sociale cohesie op het platteland, de werkgelegenheid en het economisch bruto product van het platteland;
- een agrarisch toekomstperspectief ontwikkelen met gebruikmaking van de gebiedsdynamiek onder voorwaarde van behoud van de ruimtelijke kwaliteit;
- beheer en inrichting van het landschap meer integreren met activiteiten die baat hebben bij een mooi en goed onderhouden landschap (verdien landschap);
- verder ontwikkelen van een duurzame en innovatieve economie met aandacht voor de maakindustrie en gebruik van hernieuwbare energie;
- streven naar een vitale leefomgeving, anticiperend op de krimp, met transitie van de woningvoorraad en afstemming van het voorzieningenniveau;

- zorgen voor voldoende verplaatsingsmogelijkheden en verbindingen tussen de regio en omliggende gebieden en binnen de regio, met specifieke aandacht voor (OV-)bereikbaarheid en breedband. Ten aanzien van natuur en landschap streeft het provinciaal beleid naar een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en naar behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap. De opgaven zijn:
  - het behouden en mogelijk vergroten van de biodiversiteit (soortenrijkdom) in de natuur;
  - het verbinden van de Gelderse natuur met natuurgebieden in aangrenzende provincies en Duitsland;
  - het betrekken van de mensen in een gebied bij het beheer van hun natuur en landschap.

Plan specifiek

Het plan voor de Kaapdijk 3 en 3a vindt aansluiting bij de kwaliteitsambities die van belang zijn voor de regio Achterhoek.

Gelders Natuur Netwerk (GNN) en Groene Ontwikkelingszone (GO)

Het provinciaal beleid is gericht op een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden. De GO heeft een dubbele doelstelling. Er is ruimte voor verdere economische ontwikkeling in combinatie met een (substantiële) versterking van de samenhang tussen aangrenzende en inliggende natuurgebieden. Voor de bescherming en ontwikkeling van de GO is de Omgevingsverordening het juridisch vangnet.

Plan specifiek

Het perceel aan de Kaapdijk 3 en 3a te Ruurlo is niet gelegen in een GO of GNN zone.

Figuur 12: kaartuitsnede met ligging t.o.v. Gelders natuurnetwerk

Gelderse Ladder

Voor een goede afweging van keuzes voor locaties van nieuwe gebouwen staat de Gelderse ladder voor duurzaam ruimtegebruik centraal. Met deze ladder wordt net als bij de Ladder voor Duurzame verstedelijking een transparante besluitvorming en een zorgvuldige ruimtelijke afweging nagestreefd. Het gaat om het tijdig afwegen van kansen en mogelijkheden om bestaande gebouwen te benutten bij overwegingen van nieuwe bebouwing.

De Gelderse Ladder gebruikt als juridische basis de Ladder voor Duurzame verstedelijking zoals vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Bij functieverandering naar wonen, werken of andere functies die bijdragen aan een Groene Ontwikkelingszone moet de vraag gesteld worden of de nieuwe situatie qua aard en schaal passend is. Dat wil zeggen dat de nieuwe situatie zich geruisloos in het karakter van het betreffende buitengebied laat passen. Als de nieuwe situatie qua omvang (aantallen woningen of oppervlaktes) of qua effecten (milieuhinder, verkeersaantrekkende werking e.d.) dusdanig van aard is dat dit een verandering teweeg brengt in het karakter van het buitengebied dan is in die gevallen een afweging op grond van de Gelderse Ladder voor duurzaam ruimtegebruik nodig.

Plan specifiek

De Kaapdijk 3 en 3a is geen stedelijke ontwikkeling volgens de definitie van het Bro. De functiescheiding van “Bedrijf” en “Wonen” is dusdanig van aard en omvang dat het geen effect heeft op het karakter van het buitengebied. Toetsing aan de Gelderse Ladder kan daarmee achterwege blijven.

3.2.2 Omgevingsverordening Gelderland

Op 17 oktober 2014 is de Omgevingsverordening Gelderland in werking getreden. De Omgevingsverordening is vervolgens geactualiseerd op verschillende data namelijk: 10 maart 2015, 17 juli 2015, 20 november 2015, 3 februari 2017, 22 maart 2017, 6 juli 2017 en 31 maart 2021. In de Omgevingsverordening zijn regels (randvoorwaarden) opgenomen die aansluiting vinden bij de ambities en doelen uit de Omgevingsvisie.

De omgevingsvisie richt zich formeel op de komende tien jaar, maar wil ook een doorkijk bieden aan Gelderland op een langere termijn. Veel maatschappelijke vraagstukken zijn zo complex dat alleen een gezamenlijke inzet succesvol kan zijn. In de omgevingsvisie zijn de opgaven voor Gelderland daarom in een nauwe samenwerking met partners uitgedacht. Daarbij kijken de provincies en partners vanuit een integraal en internationaal perspectief naar Gelderland. Met deze bestuurlijke strategie kunnen voor Gelderland toekomstbestendige keuzes gemaakt worden.

De provincie beschikt over verschillende instrumenten waarmee zij haar ambities realiseert. De Omgevingsverordening wordt ingezet voor die onderwerpen waarvoor de provincie eraan hecht dat de doorwerking van het beleid van de Omgevingsvisie juridisch gewaarborgd is. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De Omgevingsverordening richt zich net zo breed als de Omgevingsvisie op de fysieke leefomgeving in de provincie Gelderland. Dit betekent dat vrijwel alle regels die betrekking hebben op de fysieke leefomgeving zijn opgenomen in de Omgevingsverordening. Het gaat hierbij om regels op het gebied van ruimtelijke ordening, milieu, water, verkeer en bodem.

In de Omgevingsverordening is met betrekking tot woningbouw geregeld dat er per regio een regionale woonagenda moet worden opgesteld. De 7 gemeenten in de Achterhoek hebben hieraan regionaal invulling gegeven door in juli 2019 gezamenlijk in te stemmen met de kwaliteitscriteria voor nieuwe woningbouwplannen.

Plan specifiek
Onderhavig projectplan voldoet aan hetgeen in de Omgevingsverordening en de regionale invulling staat opgenomen.

3.2.3 Toetsing aan het provinciaal beleid

Het plan voor de Kaapdijk 3 en 3a vindt aansluiting bij de kwaliteitsambities die van belang zijn voor de regio Achterhoek. Het perceel Kaapdijk 3 en 3a is niet gelegen in een GNN of GO gebied.

Het plan is geen 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling volgens de definitie van het Bro. De functiescheiding van 'Bedrijf' en "Wonen" heeft geen nadelige effecten op het karakter van het buitengebied. Het Provinciaal beleid geeft geen belemmeringen voor vorenstaand plan.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1. Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Berkelland 2020

Sinds de vernietiging van het bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2012" op 27 augustus 2014 (ABRvS, nr. 201308008/1/R2) geldt het bestemmingsplan het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" (voormalige gemeente Ruurlo).

Inmiddels heeft het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020" ter inzage gelegen. In dit bestemmingsplan wordt het mogelijk om in een woning een tweede verblijfsobject met woonfunctie te realiseren. Daarbij mag de woning maximaal 1.000 m^3 groot zijn. Daarnaast zijn per verblijfsobject 150 m^2 bijgebouw toegestaan.

Plan specifiek
Het verzoek is om de bestaande bedrijfsfunctie planologisch te scheiden van de woonfunctie en de woning formeel te splitsen in 2 verblijfsobjecten. Dit past binnen de uitgangspunten zoals opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied Berkelland 2020".

3.3.2 Structuurvisie Woningsplitsing 2020

Op 14 april 2020 is de structuurvisie Woningsplitsing buitengebied vastgesteld. Daarin wordt onder voorwaarden het realiseren van een tweede verblijfsobject met woonfunctie in de bestaande woning mogelijk gemaakt.

In de bestaande situatie is aan de Kaapdijk 3-3a sprake van 2 verblijfsobjecten (zie hiervoor Bijlage 7 bij Regels 'woningen met meerdere toegestane verblijfsobjecten').

De oud-eigenaar en zijn vrouw wonen in 1 van de verblijfsobjecten. Feitelijk spelen zijn geen rol meer op het hoveniersbedrijf, dit terwijl ze wel in een deel van de huidige bedrijfswoning wonen.

Zodoende is het wenselijk dat de woning (met 2 verblijfsobjecten) wordt afgesplitst van het bedrijf. Bedoeling is dat het deel met de bedrijfsgebouwen wordt bestemd als "bedrijf" (zonder bedrijfswoning) en het deel met de woning als "wonen" (met twee verblijfsobjecten met woonfunctie).

Hiermee wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.

3.3.3 Toetsing aan gemeentelijk beleid

Voorliggend plan vindt aansluiting bij het gemeentelijk beleid. De beoogde landschappelijke inpassing geeft een vereveningsbijdrage in de vorm van het versterken van de landschappelijke kwaliteit van het perceel. Het gemeentelijk beleid vormt geen belemmering voor voorliggend plan.

Hoofdstuk 4: Milieu- en omgevingsaspecten

4.1 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel om een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt mede door milieuzonering.

Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieu gevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat uit het aanhouden van minimale richtafstand tussen een milieubelastende functie en een milieu gevoelige functie. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

De aanbevolen afstanden tussen de beoogde woonfunctie en omliggende functies zijn opgenomen in de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' 2009. Hierin worden richtafstanden voor zowel het omgevingstype 'gemengd gebied' als 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied' aanbevolen. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een rustige woonwijk en buitengebied komen vrijwel geen andere functies voor.

Hinderaspecten op het gebied van milieu zijn onder andere geur, stof, geluid en gevaar, waarbij geldt dat de grootste afstand maatgevend is. Het kan zo zijn dat specifieke wet- en regelgeving andere afstanden voorschrijft. Deze gaan dan voor de afstanden uit de VNG-publicatie. Voor het aspect geur geldt in principe de toetsing aan de Wet geurhinder en veehouderij.

Het perceel aan de Kaapdijk 3 en 3a is gelegen in een 'rustig buitengebied'. Op ruim 170 m afstand is de dichtstbijzijnde burgerwoning (Kaapdijk 3c) gelegen. Op ruim 500 meter afstand bevindt zich de dichtst bijgelegen agrarische bedrijf. Dit is de paardenhouderij aan de De Huikert 6 te Ruurlo.

De Wet Geurhinder en veehouderij geeft in dit geval de richtafstanden met betrekking tot een goed- woon en leefklimaat. Voor elk melkrundveebedrijf geldt ten opzichte van geurgevoelige objecten als een burgerwoning of een andere gevoelige bestemming, zoals wonen, een aan te houden afstand van 50 meter. Op het aspect wordt verder ingegaan den onder het aspect geur, paragraaf 4.2.

Verder is van belang dat er voldoende fysieke ruimte is tussen de woning (met 2 woonobjecten) en de naast gelegen bedrijfsbestemming als zijnde een hoveniersbedrijf en de opslagdoeleinden. Voor zowel het hoveniersbedrijf als de opslag geldt vanuit de VNG-publicatie ‘bedrijven en milieuzonering 2009’, een aan te houden afstand van 30 meter ten opzichte van een gevoelig object.

Een “bedrijf”-bestemming moet op voldoende afstand zijn gelegen van een woonbestemming. Dit om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen.

Voor een hoveniersbedrijf (tot 500 m^2) is in de VNG-brochure ‘Bedrijven en milieuzonering’ een aan te houden afstand van minimaal 30 meter opgenomen. Deze afstand geldt ook voor bedrijven voor opslag (milieucategorie 2).

In 2017 is voor deze locatie een bestemmingsplan vastgesteld dat een ‘hoveniersbedrijf’ en ‘opslag’ mogelijk maakt. Toen is ook bepaald dat er bedrijfsactiviteiten en de opslag worden toegestaan tot milieucategorie 2. Concreet betekent dit dat een hoveniersbedrijf is toegestaan, mits de oppervlakte maximaal 500 m^2 bedraagt. Voor ‘opslag’ geldt, om binnen milieucategorie 2 te blijven, dat de volgende (of vergelijkbare) zaken niet zijn toegestaan;

- opslag van (licht) ontvlambare vloeistoffen in bovengrondse tanks;
- opslag van gevaarlijke stoffen in emballage (verpakkingen) of in gasflessen (bij zeer grote hoeveelheden (> 150 ton) of een laag beschermingsniveau qua preventie en regressieve maatregelen);
- opslag van ontplofbare stoffen en munitie;
- opslag van (professioneel) vuurwerk.

Dit is als zodanig in 2017 voor deze locatie opgenomen in het bestemmingsplan.

Bij de nu gewenste situatie wordt hierbij aangesloten. Op de huidige verbeelding is zodoende voor de enkelbestemming ‘Bedrijf’, zodoende de ‘specifieke vorm van bedrijf – 86’ opgenomen. Hierin is bepaald dat binnen de bestemming ‘Bedrijf’, maximaal 500 m^2 mag worden gebruikt ten behoeve van het hoveniersbedrijf en maximaal 151 m^2 voor opslag.

Daarmee staat vast dat de bedrijfsactiviteiten van het hoveniersbedrijf en de opslag, net als in de bestaande situatie, blijft vallen onder de milieucategorie 2. Hiermee blijft een goed woon- en leefklimaat ter hoogte van de woningen gegarandeerd.

Conclusie

Met in achtneming van de nadere toelichting onder paragraaf 4.2 en 4.5 kan worden gesteld dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van dit plan. In het kader van het aspect Geur kan worden gesteld dat de dichtstbijzijnde burgerwoning en agrarische bedrijven op voldoende afstand zijn gelegen van het perceel zodat het geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling of dat anderzijds de ontwikkeling bedrijven in de omgeving beperkt in bedrijfsvoering.

In het kader van het aspect geluid kan worden gesteld dat de hoveniersfunctie en de opslagfunctie op voldoend afstand zijn gelegen en nader onderzoek in het kader van de Wet geluidhinder niet noodzakelijk is.

4.2 Geur

Voor de beoordeling van geurhinder van veehouderijen gelden de volgende kaders: Wet geurhinder en veehouderij en Activiteitenbesluit milieubeheer.

Wet geurhinder en veehouderij

De wet Geurhinder en Veehouderij (Wgv) dient als toetsingskader voor geurhinder. De Wgv bevat grenswaarden en afstanden voor geurbelasting vanwege dierenverblijven van veehouderijen en stelt één landsdekkend beoordelingskader met een indeling in categorieën.

Voor diercategorieën waarvan de geuremissie per dier is vastgesteld, wordt deze uitgedrukt in een ten hoogste toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object.

Voor de andere diercategorieën is die waarde een wettelijke vastgestelde afstand die ten minste moet worden aangehouden:

- ten minste 100 m indien het geurgevoelige object binnen de bebouwde kom is gelegen, en
- ten minste 50 m indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom is gelegen.

Bij ruimtelijke planvorming is het van belang de volgende vragen te beantwoorden:

- is ter plaatse van geurgevoelige objecten een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd?
- Wordt een eigenaar/gebruiker van omliggende gronden onevenredig in zijn belangen geschaad?

Wanneer geurgevoelige objecten op voldoende afstand van veehouderijen zijn gepland, vindt er geen onevenredige beschadiging van belangen plaats en kan er een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Activiteitenbesluit milieubeheer

Agrarische bedrijven hebben geen vergunning nodig als al hun activiteiten onder de reikwijdte van het Activiteitenbesluit vallen. Daarnaast zijn er bedrijven die nog wel een omgevingsvergunning milieu nodig hebben. Voor geurhinder is in het Activiteitenbesluit een soortgelijk beoordelingskader opgenomen als in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv).

Planspecifiek

Het plangebied is buiten de bebouwde kom gelegen. Aan de Kaapdijk 3 en 3a worden bedrijfsmatig geen dieren gehouden.

In de directe omgeving van de Kaapdijk 3 en 3a bevinden zich geen veehouderijen. De afstand tot het agrarische bouwblok van het bedrijf aan De Huikert 6 te Ruurlo bedraagt ruim 500 meter. Aan de minimale afstand van 50 meter wordt daarmee ruimschoots voldaan.

Conclusie

De gewenste ontwikkeling aan de Kaapdijk 3 en 3a vormt hiermee geen belemmering voor omliggende agrarische bedrijven en/of woningen. Het aspect geur daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan (zie ook Bijlage 8 Advies ODA geur veehouderij).

4.3 Bodem

Bij een bestemmingsplanprocedure wordt op grond van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) vastgesteld of de bodemkwaliteit een belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan. Aan de hand van beschikbare bodeminformatie wordt onderbouwd wat de verwachte bodemkwaliteit is, of bodemonderzoek nodig is en of er maatregelen nodig zijn om de bodemkwaliteit geschikt te maken voor het beoogde gebruik.

Om in beeld te brengen of ter plaatse van de Kaapdijk 3 en 3a te Ruurlo mogelijk sprake is van bodemverontreiniging is een bodeminventarisatie uitgevoerd. Hierbij zijn de volgende lokale en provinciale bodembestanden geraadpleegd:

- Bodeminformatiesysteem (beschikbare bodemonderzoeken);
- Milieudossiers / Inrichtingenbestand; Tanklijsten (Aktie Tankslag – informatie over ondergrondse tanks);
- Provinciale Bodematlas / Bodemloket (Asbestverdenking, historisch bodembestand, bodemdossiers in beheer bij het bevoegd gezag provincie Gelderland);
- Luchtfoto's (vanaf 2008 tot heden);
- Historische kaarten (www.topotijdreis.nl).

Overweging

Uit de bodeminventarisatie blijkt dat ter plaatse Kaapdijk 3 en 3a sprake is (geweest) van bodembedreigende activiteiten. In het kader van de bestemmingplanprocedure dient er daarom bodemonderzoek te worden verricht. Een bodemonderzoek dient daarom uitgevoerd te worden volgens een hiertoe erkend onderzoeksbureau die werkt volgens de richtlijnen NEN5740 en NEN5707/ NEN5897, inclusief de bijbehorende vooronderzoeken.

Bodemonderzoek

Er is een verkennend en aanvullend bodemonderzoek & asbestbodemonderzoek uitgevoerd door Montferland Milieu (Bijlage 2, projectnummer MM21013, d.d. 3 maart 2021.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is, kort samengevat het volgende geconcludeerd:

Vml. bovengrondse dieseltank:

- Ter plaatse van peilbuis A01 is een oliegeur en olie- waterreactie waargenomen (1,50 - 2,00 m -mv).
- In de afperkende peilbuizen zijn zowel in de grond als in het grondwater geen verhoogde gehalten aangetoond. Het betreft een beperkte spot.
- De aangetoonde verontreiniging komt overeen met zintuigelijke waargenomen zwakke tot matige geur en olie- waterreactie.
- De omvang van de grondwaterverontreiniging met minerale olie en vluchtige aromaten komt overeen met de omvang van de grondverontreiniging.
- De totale omvang van de licht tot sterk verontreinigde grond en grondwater met minerale olie en vluchtige aromaten wordt geschat op 20 m³ (circa 1,5 tot 3,5 m -mv).

Bestemmingswijziging:

- De aangetroffen licht verhoogde gehalten in de grond vormen geen belemmering voor het toekomstige gebruik. Aangezien ter plaatse van de licht verhoogde gehalten geen wijziging van toepassing is.
- De tevoren gestelde hypothese 'De gehele onderzoekslocatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd' dient formeel gezien te worden verworpen.

Druppelzone:

- Bij het asbestonderzoek zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. In de grove fractie van de bodem is over de gehele locatie geen asbest aangetroffen. In het mengmonster van de fijne fractie is een gehalte van 0,9 mg/kg.ds aangetoond. Dit is onder het criterium voor nader onderzoek (50 mg/kg d.s.) en een nader onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.
- De tevoren gestelde hypothese "verdacht" op basis van het vooronderzoek voor de onverharde afwateringszones wordt verworpen.

Conclusie

De locatie wordt met uitzondering van dat deel van de locatie waar de met minerale olie en vluchtige aromaten verontreiniging is aangetroffen (voormalige bovengrondse dieseltank), geschikt geacht voor de beoogde bestemming, zijnde wonen. Het deel van de locatie waar de licht tot sterk met minerale olie en vluchtige aromaten verontreiniging zich bevindt is niet geschikt voor de huidige en beoogde bestemming. Geadviseerd wordt de verontreiniging weg te nemen, zodat de beoogde bestemming geschikt is. De vrijkomende grond dient afgevoerd te worden naar een reiniger/erkende verwerker (zie ook Bijlage 2-1 Beoordeling ODA).

4.4 Lucht

De Wet milieubeheer (Wm) biedt het kader om te toetsen aan luchtkwaliteitseisen. Een uitzondering op deze verplichting om de gevolgen van ruimtelijke ontwikkelingen op de luchtkwaliteit mee te wegen, vormen bepaalde typen projecten die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. Het begrip NIBM is uitgewerkt in het "Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)", en de bijbehorende "Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)".

Een plan draagt niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging wanneer aannemelijk is (door berekening of motivering) dat de "3% grens" niet wordt overschreden. Deze grens is 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1.2 µg/m^3 voor zowel PM10 als NO_2. De Regeling NIBM geeft voor een aantal categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen een invulling aan de NIBM grens. Indien er binnen de getalsmatige begrenzing van de Regeling wordt gebleven, is er geen nader onderzoek nodig. Bij de ruimtelijke ontwikkeling is er dan automatisch sprake van een niet in betekende mate bijdragen aan de luchtkwaliteit. Om voor het wijzigingsplan te kunnen bepalen of er sprake is van een 'niet in betekende mate bijdragen' is de NIBM-tool geraadpleegd.

In de gewenste situatie zijn er geen wijzigen waardoor de emissie naar de lucht toenemen. De emissies zullen eerde afnemen nu de oppervlakte bedrijfsbebouwing afneemt.

Conclusie

In de gewenste situatie nemen de emissies naar de lucht niet toe. Daarmee staat op voorhand vast dat voorliggend bestemmingsplan de 3% grens (toename) voor zowel PM10 (fijn stof) als NO_2 (stikstofdioxide) niet overschrijdt. Het plan draagt hiermee 'niet in betekenende mate bij aan de luchtkwaliteit.

Het aspect luchtkwaliteit belemmert de uitvoering van het plan niet (zie ook Bijlage 7 Advies ODA luchtkwaliteit).

4.5 Geluid

De mate waarin het geluid, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). De kern van de wet is dat geluidsgevoelige objecten worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. In de Wgh worden de volgende objecten beschermd (artikel 1 Wgh):

- woningen;
- geluidsgevoelige terreinen (terreinen die behoren bij andere gezondheidszorggebouwen dan categorale en academische ziekenhuizen, verpleeghuizen, woonwagenstandplaatsen);
- andere geluidsgevoelige gebouwen, waaronder onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, andere gezondheidszorggebouwen dan ziekenhuizen en verpleeghuizen die zijn aangegeven in artikel 1.2 van het Besluit geluidhinder (Bgh):
    1 een verzorgingstehuis;
    2 een psychiatrische inrichting;
    3 een kinderdagverblijf.

Het beschermen van deze geluidsgevoelige objecten gebeurt aan de hand van vastgestelde zoneringen. De belangrijkste geluidsbronnen die in de Wgh worden geregeld, zijn: industrielawaai, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai. De Wgh stelt dat in principe de geluidsbelasting op geluidsgevoelige ruimten niet de 48 dB mag overschrijden. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Voorliggend plan voorziet in het ruimtelijk en planologisch scheiden van de bestemming 'Bedrijf' (hoveniersbedrijf met opslag) en de naast gelegen bestemming 'Wonen'. In het plan wordt door sloop van bestaande bedrijfsgebouwen de gewenste richtafstand van 30 meter gerespecteerd (zie voor een nadere onderbouwing ook paragraaf 4.1).

Conclusie

Een akoestisch onderzoek in het kader van de Wgh is niet noodzakelijk. Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft risico's met een externe werking, die ontstaan door het transport van, de opslag van of handelingen met gevaarlijke stoffen. Dit kan betrekking hebben op inrichtingen (bedrijven) of transport (weg, spoor, water en buisleiding) in relatie tot de (bebouwde) omgeving. Binnen het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

In het Bevi zijn grenswaarden en richtwaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico (PR). De grenswaarde voor kwetsbare objecten is de plaatsgebonden risicocontour 10-6/jr. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft. Een plaatsgebonden risico van 10-6 betekent dat omwonenden van bijvoorbeeld een LPG-tankstation op die plaats een kans van één op een miljoen hebben om als gevolg van een ramp te overlijden.

Groepsrisico (GR)

Binnen het invloedsgebied van een Bevi-inrichting kan de verantwoordingsplicht van het groepsrisico van toepassing zijn. Dit blijkt uit artikel 12 en 13 uit het Bevi. Het gaat dan om de oprichting of wijziging van een Bevi-inrichting en het oprichten van (beperkt) kwetsbare objecten binnen het invloedsgebied van zo'n inrichting. Dit is de kans dat een groep mensen overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Groepsrisico wordt niet uitgedrukt in een risicocontour maar in een FN-curve, waarbij het aantal slachtoffers wordt afgezet tegen de cumulatieve kans die ze als groep hebben om te overlijden. Het groepsrisico moet worden gezien als een maat voor maatschappelijke ontwrichting.

Hoe moet worden omgegaan met risico's voor mensen in de omgeving van risicobronnen is in verschillende wet- en regelgeving opgenomen. Hierna wordt kort ingegaan op deze regelgeving.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. De volgende type bedrijven vallen onder de reikwijdte van het besluit (niet-uitputtend): LPG-tankstations, grote ammoniakkoelinstallaties, spoorwegemplacementen waar gerangeerd wordt met gevaarlijke stoffen, bedrijven waarop het Besluit risico zware ongevallen 2015 (Brzo 2015) van toepassing is.

Activiteitenbesluit

Op 1 januari 2008 is het Activiteitenbesluit in werking getreden. In het besluit en de bijbehorende regeling staan de regels waar de bedrijven waarop het besluit van toepassing is, aan moeten voldoen. Het gaat om circa 80-90% van de bedrijven in Nederland. In het besluit staan ook de aan te houden afstanden tot externe objecten. Deze externe veiligheidsafstanden gelden voor een beperkt aantal bedrijven.

Transport via weg, water en spoor

Voor de routering van gevaarlijke stoffen is de Wet vervoer gevaarlijke stoffen van belang (Wvgs). Gemeenten mogen voor de zogenaamde routeplichtige stoffen gemeentelijke wegen binnen hun grenzen aanwijzen waarover deze gevaarlijke stoffen mogen worden vervoerd (en daarbuiten dus niet). Voor het transport van gevaarlijke stoffen via weg, water en spoor heeft het Rijk normen vastgesteld. Deze staan in het Besluit externe veiligheid transportroutes en de Regeling Basisnet. Deze gelden vanaf 1 april 2015. Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), stelt regels aan transportroutes en de omgeving daarvan. Hierin wordt ingegaan op het plaatsgebonden risico, het groepsrisico en de verantwoordingsplicht. Het Basisnet is een landelijk aangewezen netwerk voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Binnen bepaalde grenzen wordt dit vervoer over weg, binnenwater en spoor gegarandeerd. In de Regeling Basisnet staat een tabel met afstanden voor plaatsgebonden risico die gelden voor transportroutes van het Basisnet. Deze afstanden gelden per trajectdeel.

Transport via buisleidingen

Vanaf 1 januari 2011 geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en bijbehorende regeling. Hierin staan regels over de externe veiligheid rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Het Bevb sluit zoveel mogelijk aan bij het Bevi. Het inhoudelijke beleid komt op hoofdlijnen overeen met het beleid voor andere situaties met gevaarlijke stoffen. Op basis van de PR-contour 10^{-6}/jr. bepaald het bevoegde gezag of de aanleg van een nieuwe buisleiding (of uitbreiding van een bestaande) past binnen het ruimtelijk beleid. Diezelfde PR-contour 10^{-6}/jr. geldt als een bestemmingsplan het oprichten van een (beperkt) kwetsbaar object mogelijk maakt in de omgeving van een buisleiding met gevaarlijke stoffen. De norm voor het PR is een harde norm (grenswaarde) voor kwetsbare objecten en geldt als richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Besluit risico's zware ongevallen

Het Besluit risico's zware ongevallen 2015 (Brzo) is de vertaling in Nederlandse wetgeving van de Europese Seveso III-richtlijn. Het Brzo integreert wet- en regelgeving op het gebied van arbeidsveiligheid, externe veiligheid en rampbestrijding in één juridisch kader. Doelstelling is het voorkomen en beheersen van zware ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het Brzo stelt hiertoe eisen aan de meest risicovolle bedrijven in Nederland. Een Brzo-bedrijf is ook automatisch een Bevi-bedrijf.

Vuurwerkbesluit

Het Vuurwerkbesluit is van rechtswege van toepassing op inrichtingen voor het opslaan of bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik. Vanuit het Vuurwerkbesluit gelden externe veiligheidsafstanden.

Circulaire ontplofbare stoffen voor civiel gebruik

In deze circulaire zijn regels opgenomen voor onder andere de opslag van zwart buskruit, en ontplofbare stoffen die worden gebruikt bij slopen, seismische onderzoek. Rond iedere opslagplaats voor ontplofbare stoffen geldt een veiligheidsafstand.

Besluit ruimte

Het beleid voor de externe veiligheid rond munitiecomplexen is vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Besluit ruimte). Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie veiligheidszones rondom die complexen, waarbinnen voor activiteiten of objecten bepaalde beperkingen gelden.

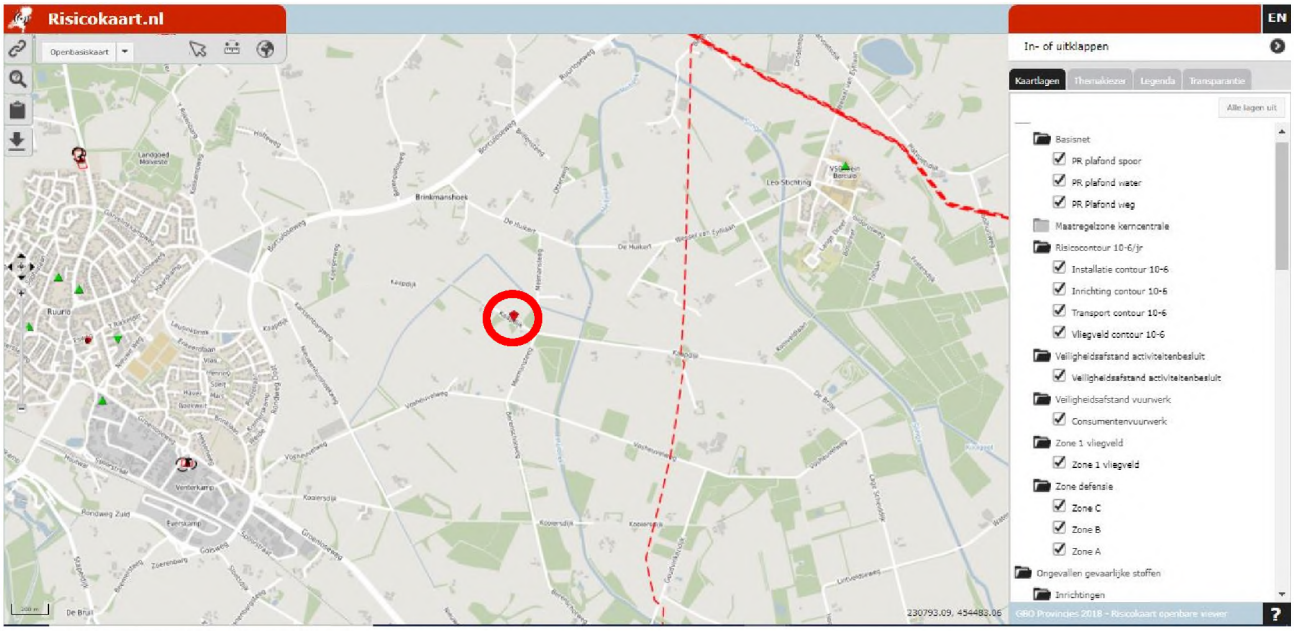
Beleidsvisie externe veiligheid

Op 24 februari 2009 heeft de gemeenteraad de Beleidsvisie externe veiligheid vastgesteld. Hiermee hebben de veiligheidsrisico's bij het werken met en het vervoeren van gevaarlijke stoffen een vaste plek gekregen bij besluitvorming rondom omgevingsvergunningen en bestemmingsplannen.

Het ambitieniveau is afgestemd op het profiel van de gemeente Berkelland. Naast ruimte voor functies als landbouw, toerisme en wonen, bestaat binnen de gemeente ook ruimte voor industriële bedrijvigheid. In de beleidsvisie is daarom gekozen voor een gebiedsgerichte benadering. Zo staat voor woonwijken veiligheid hoog in het vaandel, terwijl op bedrijventerreinen ruimte blijft voor bedrijfsontwikkeling. Ook daar gelden echter de wettelijke veiligheidsnormen.

De toegestane hoogte van het groepsrisico en de bouwmogelijkheden binnen risicocirkels (plaatsgebonden risico) verschillen in de beleidsvisie per onderscheiden gebied. Naast woonwijken en bedrijventerreinen gaat het bij deze gebiedsindeling om gemengde gebieden (met woon- en werkfuncties) en het buitengebied.

	Overschrijding grenswaarde plaatsgebonden risico voor kwetsbare objecten	Overschrijding richtwaarde plaatsgebonden risico voor beperkt kwetsbare objecten	Overschrijding oriënterende waarde groepsrisico	Toename groepsrisico
Landelijk gebied	Niet acceptabel	Niet acceptabel (m.u.v. bestaande situaties)	Niet acceptabel (m.u.v. bestaande situaties)	Acceptabel onder voorwaarden



Uitsnede risicokaart met rood omcirkeld de planlocatie (Bron: risicokaart.nl)

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient te worden getoetst aan de externe veiligheidswet- en regelgeving. In het kader van goede ruimtelijke ordening is inzichtelijk gemaakt of er risicofactoren in of in de nabijheid van het plangebied liggen.

Conclusie

Voorliggend plan maakt niet de vestiging van een Bevi-inrichting, de realisatie van een route voor gevaarlijke stoffen óf de aanleg van een buisleiding mogelijk.

Bij het voorliggend plan is geen sprake van de ligging binnen een plaatsgebonden risicocontour. Tevens is geen sprake van een toename van het groepsrisico. Van een verantwoordingsplicht ten behoeve van het groepsrisico is geen sprake. Voorstaande afbeelding van de risicokaart laat zien dat binnen de contour van 500 m geen risicobronnen zijn gelegen. In het gebied zijn geen boven- of ondergrondse routes voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van dit plan (zie ook Bijlage 6 advies ODA externe veiligheid).

4.7 Water

Het waterbeleid van Rijk en provincie is gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. Het Waterschap Rijn en IJssel laat in het Waterbeheerplan 2016-2021 zien welke ontwikkelingen voor het waterbeheer van belang zijn en welke accenten het waterschap in de samenwerking met haar partners wil leggen. Vanuit die omgevingsverkenning wordt vervolgens het beleid voor de planperiode 2016-2021 beschreven voor de primaire taakgebieden:

- Bescherming tegen overstromingen en werken aan veiligheid: Veilig water.
- Zorgen voor de juiste hoeveelheid water en passende waterpeilen: Voldoende water.
- Zorgen voor een goede waterkwaliteit die nodig is voor mens, plant en dier: Schoon water.
- Verwerken van afvalwater en het benutten van energie en grondstoffen daaruit: Afvalwater.

Voor het taakgebied Veiligheid water is bescherming tegen hoog water op de rivieren het speerpunt. Het functioneren van de primaire en regionale waterkeringen staat hierbij centraal. Het taakgebied Voldoende water is gericht op het voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "Vasthouden-Bergen-Afvoeren". Voor Schoon water is het uitgangspunt “stand still - step forward”. Essentieel is het benutten van de natuurlijke veerkracht van een watersysteem met als einddoel een robuust en klimaatbestendig watersysteem voor de toekomst. Partnerschappen met gemeenten en andere partijen zorgen voor een effectieve en efficiënte (afval)waterketen. Door optimalisatie van de behandeling van afvalwater wordt een bijdrage geleverd aan een goede volksgezondheid en een schoon watersysteem. Het terugwinnen van energie en grondstoffen uit afvalwater draagt bij aan een meer circulaire economie.

Ruimtelijke ordening en water zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er is meer ruimte nodig voor het waterbeheer van de toekomst. Ook op andere terreinen, zoals recreatie, wonen en landbouw speelt water een centrale rol. Het waterschap wil in het watertoetsproces vroegtijdig meedenken over de rol van het water in de ruimtelijke ontwikkeling en wil samen met de gemeente op zoek naar de bijdrage die water kan leveren aan de verbetering van de leefomgeving.

Het plan betreft een functiescheiding de aanwezige bedrijfsbestemming en de woonbestemming voor het perceel aan de Kaapdijk 3 en 3a te Ruurlo. De wijziging heeft geen negatieve gevolgen voor oppervlakten of bouwmogelijkheden. Het totaal bebouwd oppervlakte op de planlocatie neemt af. In de watertoetstabel worden de relevante waterthema's geselecteerd en vervolgens beschreven.

Thema	Toetsvraag	Relevant	Intensiteit
Veiligheid	1. Ligt in of binnen 20 meter vanaf het plangebied een waterkering? (primaire waterkering, regionale waterkering of kade)	Nee	2
	2. Ligt het plangebied in een waterbergingsgebied of winterbed van een rivier?	Nee	2
Riolering en Afvalwater-keten	1. Is de toename van het afvalwater (DWA) groter dan 1m^3/uur?	Nee	2
	2. Ligt in het plangebied een persleiding van WRIJ?	Nee	1
	3. Ligt in of nabij het plangebied een RWZI of rioolgemaal van het waterschap?	Nee	1
Wateroverlast (oppervlakte-water)	1. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 2500m^2?	Nee	2
	2. Is er sprake van toename van het verhard oppervlak met meer dan 500m^2?	Nee	1
	3. Zijn er kansen voor het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak?	N.v.t.	1
	4. In of nabij het plangebied bevinden zich natte en laag gelegen gebieden, beekdalen, overstromingsvlaktes?	Nee	1
Oppervlakte-waterkwaliteit	1. Wordt vanuit het plangebied (hemel)water op oppervlaktewater geloosd?	Nee	1
Grondwater-overlast	1. Is in het plangebied sprake van slecht doorlatende lagen in de ondergrond?	Nee	1
	3. Is in het plangebied sprake van kwel?	Nee	1
	4. Beoogt het plan dempen van perceelsloten of andere wateren?	Nee	1
	5. Beoogt het plan aanleg van drainage?	Nee	1
Grondwater-kwaliteit	1. Ligt het plangebied in de beschermingszone van een drinkwateronttrekking?	Nee	1
Inrichting en beheer	1. Bevinden zich in of nabij het plangebied wateren die in eigendom of beheer zijn bij het waterschap?	Nee	1
	2. Heeft het plan herinrichting van watergangen tot doel?	Nee	2
Volksgezond-heid	1. In of nabij het plangebied bevinden zich overstorten uit het gemengde stelsel?	Nee	1
	2. Bevinden zich, of komen er functies, in of nabij het plangebied die milieuhygiënische of verdrinkingsrisico's met zich meebrengen (zwemmen, spelen, tuinen aan water)?	Nee	1
Natte natuur	1. Bevindt het plangebied zich in of nabij een natte EVZ?	Nee	2
	2. Ligt in of nabij het plangebied een HEN of SED water?	Nee	2
	3. Bevindt het plangebied zich in beschermingszones voor natte natuur?	Nee	1
	4. Bevindt het plangebied zich in een Natura 2000-gebied?	Nee	1
Verdroging	1. Bevindt het plangebied zich in een TOP-gebied?	Nee	1
Recreatie	1. Bevinden zich in het plangebied watergangen en/of gronden in beheer van het waterschap waar actief recreatief medegebruik mogelijk wordt?	Nee	2
Cultuurhistorie	1. Zijn er cultuurhistorische waterobjecten in het plangebied aanwezig?	Nee	1

Riolering en afvalwaterketen

Huishoudelijk afvalwater van de woning (met 2 woonobjecten) en de bedrijfsbestemming (riool hoveniersbedrijf loopt van oudsher via woning) wordt samen geloosd op het gemeentelijk rioleringssysteem. Dit is nu ook al het geval.

Wateroverlast (oppervlaktewater)

Hemelwater afkomstig van verhard oppervlak (daken of verharding) zal op de bodem worden opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem conform het beleid van het Waterschap Rijn en IJssel. Hiertoe is in het plangebied voldoende onverhard oppervlak beschikbaar.
Het verhard oppervlakte neemt niet toe in de gewenste situatie, maar neemt af.

Inrichting en beheer

Op het perceel zijn geen watergangen aanwezig in het beheer van het waterschap. Er zijn een aantal sloten die zorgen voor de afwatering van de graslanden op het perceel. Aangezien er geen bebouwing of oppervlakteverharding wordt toegevoegd, verandert de huidige situatie hiermee feitelijk niet.

4.8 Ecologie

Bescherming in het kader van de natuur wet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Gebiedsbescherming kan volgen uit de aanwijzing van een gebied als beschermde natuur Natura-2000 gebieden, wetlands, Gelders Natuurnetwerk. Daarnaast is er ook soortenbescherming. Op 1 januari 2017 heeft een belangrijke wetswijziging plaatsgevonden, sindsdien vervangt namelijk de Wet natuurbescherming, de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet.

Gebiedsbescherming

Natuurgebieden of andere gebieden die belangrijk zijn voor flora en fauna kunnen op basis van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn worden aangemerkt als speciale beschermingszones (Natura 2000 gebieden). Deze Europese richtlijnen zijn verankerd in de Wet natuurbescherming. Nederland zal aan de hand van een vergunningenstelsel de zorgvuldige afweging waarborgen rond projecten die gevolgen kunnen hebben voor Natura 2000 gebieden. Deze vergunningen worden verleend door de provincies.

In het kader van de gewenste ontwikkeling is er door Natuurbank Overijssel een quickscan natuurwaarden uitgevoerd (bijlage 3).

Conclusie

De conclusie van het uitgevoerde onderzoek naar natuurwaarden luidt als volgt:

De voorgenomen activiteiten worden gezien als ‘ruimtelijke ontwikkeling’. Voor een aantal algemeen voorkomende en talrijke faunasoorten geldt in Gelderland een vrijstelling van de verbodsbepalingen ‘vangen’ en het ‘opzettelijk beschadigen en vernielen van de rust- en voortplantingsplaats’, als gevolg van werkzaamheden die in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling worden uitgevoerd. Beschermde soorten mogen niet opzettelijk gedood worden. Voor beschermde soorten waarvoor die vrijstelling niet geldt, is een ontheffing vereist om ze te mogen doden en om opzettelijk rust- en voortplantingslocaties te beschadigen en te vernielen. In het kader van de zorgplicht moet rekening worden gehouden met alle in het plangebied aanwezige planten en dieren en moet er gekozen worden voor een werkmethode en/of planning in de tijd, waardoor planten en dieren zo min mogelijk schade ondervinden als gevolg van de voorgenomen activiteiten.

Het plangebied behoort niet tot het Gelders Natuurnetwerk, Groene ontwikkelingszone of Natura 2000-gebied. Vanwege de ligging buiten het Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone, leiden de voorgenomen activiteiten niet tot wettelijke consequenties, omdat de bescherming van het Gelders Natuurnetwerk en Groene ontwikkelingszone geen externe werking kent. Vanwege de aard en omvang van de voorgenomen activiteiten en de afstand tussen het plangebied en natura 2000-gebied, kan een negatief effect op Natura 2000-gebied uitgesloten worden. Er hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden om de wettelijke consequenties in beeld te brengen.

De inrichting en het gevoerde beheer maken het plangebied niet tot een geschikte groeiplaats voor beschermde planten, maar wel tot geschikt functioneel leefgebied voor verschillende beschermde dieren. Mogelijk benutten vleermuizen, amfibieën, vogels en grondgebonden zoogdieren het plangebied als foerageergebied, bezetten grondgebonden zoogdieren er een vaste rust en voortplantingsplaats, bezetten amfibieën er een vaste rustplaats en nestelen er vogels. Vleermuizen bezetten geen vaste rust- of voortplantingsplaats in het plangebied.

Van de in het plangebied nestelende vogelsoorten, is uitsluitend het bezette nest beschermd, niet het oude nest of de nestplaats. Bezette vogelnesten zijn beschermd en mogen niet beschadigd of vernield worden. Gelet op de aard van de werkzaamheden kan geen ontheffing verkregen worden voor het beschadigen of vernielen van bezette vogelnesten.

Voor de beschermde grondbonden zoogdieren en amfibieën, die een vaste rust- en/of voortplantingsplaats in het plangebied bezetten, geldt een vrijstelling van de verbodsbepalingen 'vangen' en het 'beschadigen en vernielen van rust- en voortplantingslocaties. Deze vrijstelling is van toepassing omdat er sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Beschermde grondgebonden zoogdieren en amfibieën mogen niet gedood worden als gevolg van het uitvoeren van de voorgenomen activiteiten.

Door uitvoering van de voorgenomen activiteiten, wordt de functie van het plangebied als foerageergebied voor grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, amfibieën en vogels niet aangetast.

Ten allen tijde geldt de zorgplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

4.9 Cultuurhistorie en Archeologie

4.9.1 Cultuurhistorie

De gemeente heeft in 2012 een cultuurhistorische gebiedsbeschrijving opgesteld. In september 2017 is deze vervangen door de 'cultuurhistorische waardenkaart en beleidsregels cultuurhistorie in ruimtelijk beleid'.

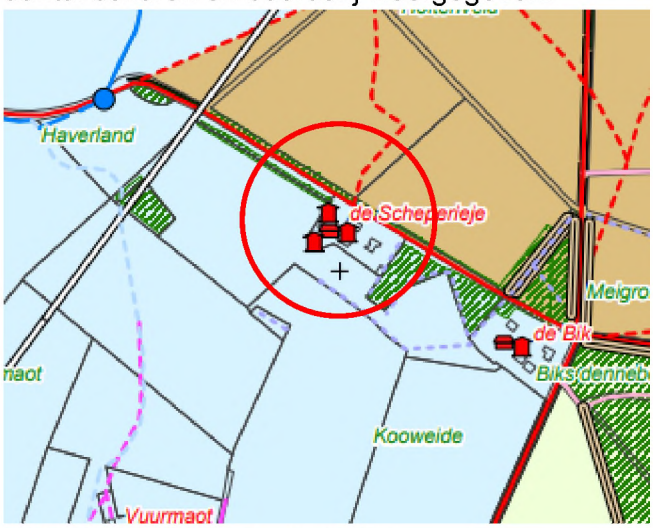
Met betrekking tot de Beleidsregels cultuurhistorie in het ruimtelijk beleid geldt:

I. In alle nieuwe bestemmingsplannen wordt via de plantoelichting naar de 'Cultuurhistorische waardenkaart 2017' verwezen. De 'Cultuurhistorische waardenkaart 2017' vervangt daarmee de Cultuurhistorische gebiedsbeschrijving uit 2012.
II. De kennis en informatie uit de 'Cultuurhistorische waardenkaart 2017' verwerken we daarbij als volgt in bestemmingsplannen:

a. In de toelichting wordt verwezen naar de cultuurhistorische kenmerkenkaart als beleidsonderlegger bij toetsing van omgevingsvergunningen (o.a. kap, inrit, uitvoeren van werken) en ruimtelijke besluitvorming en planvorming. De specifieke gebiedsbeschrijvingen (voor zo ver van toepassing) worden overgenomen in de bestemmingsplantoelichting;
b. De planregels kennen eenduidige en integrale bestemmingsomschrijvingen die uitgaan van behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische (landschaps)waarden. De planregels bieden integraal de mogelijkheid tot het desnoods stellen van nadere eisen aan plaats, vorm en afmeting van bebouwing ter waarborging van ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;

c. Voor activiteiten die de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit kunnen schaden of kunnen verbeteren (bijv. uitvoeren van werken en kappen) geldt een integrale omgevingsvergunningplicht;
d. Bij toetsing en planvorming wordt informatie uit de cultuurhistorische kenmerkenkaart gebruikt bij de ruimtelijke afweging of als basis voor nader en verdiepend onderzoek.
e. In gebieden met de waarderingscategorie ‘zeer hoog en hoog’ en in de dertien cultuurhistorische ‘ensembles’, bestaat er mogelijkheid om, ter behoud of verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in een ruimtelijk plan, hiervoor extra aandacht te vragen en aanvullend cultuurhistorisch onderzoek te verlangen.

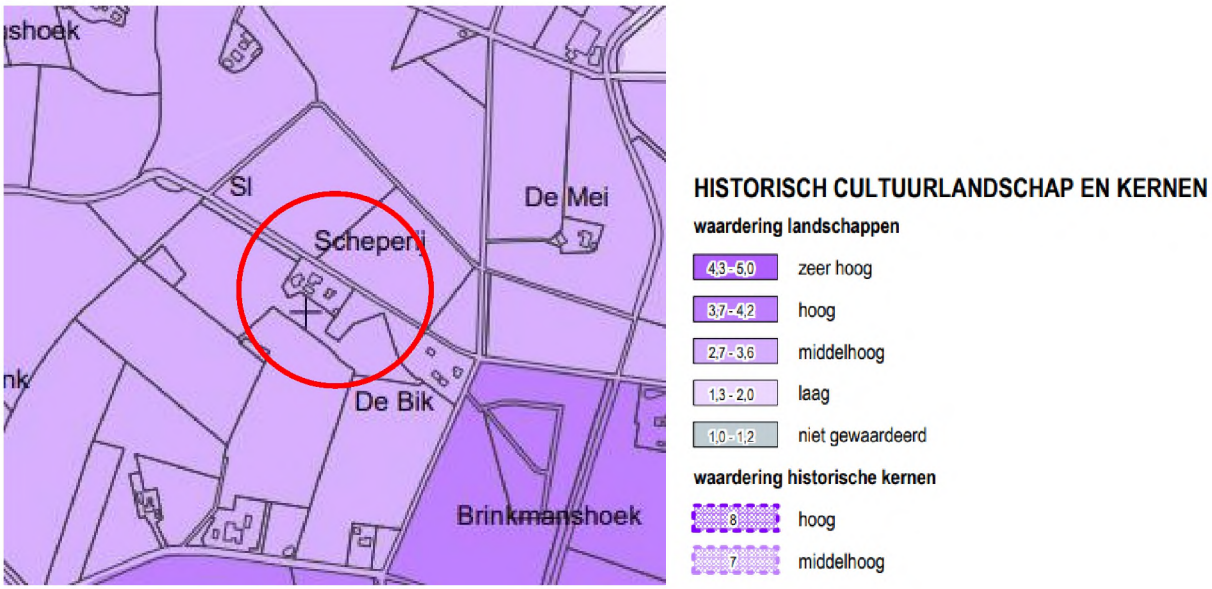
Cultuurhistorische waardenkaart
De cultuurhistorische waarden en bijbehorende landschapstypen zijn nader uitgewerkt in een cultuurhistorische waardenkaart. Onderstaande afbeelding geeft deze weer voor de planlocatie. De planlocatie is gelegen binnen een ‘Beekdal in het kampenlandschap’. Op de locatie zijn een aantal schuren en boerderij weergegeven.



historische nederzettingslocaties (1832)

- boerderij of woonhuis
- boerderij of woonhuis, voor 1832 verdwenen
- schuur en/of schaapskooi

Naast de cultuurhistorisch waardenkaart is er ook een kaart met daarop de historische cultuurlandschappen weergegeven. Daarvan is onderstaande een uitsnede weergegeven ter hoogte van de planlocatie. De planlocatie is gelegen in een cultuurlandschap dat als ‘middelhoog’ staat weergegeven.



Hoewel er op het perceel aan de Kaapdijk 3 en 3a reeds lange tijd een boerderij met enkele gebouwen aanwezig zijn, zijn geen hotspots aanwezig. Het perceel is gelegen in het beekdal in het kampenlandschap. Bouwkundige monumenten zijn in het plangebied niet aanwezig. Het aspect cultuurhistorie vormt hiermee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.9.2 Archeologie

De bescherming van archeologisch erfgoed is wettelijk verankerd in de Erfgoedwet. In het kader van een goede ruimtelijke ordening in relatie tot de Erfgoedwet kan vooronderzoek naar mogelijke waarden nodig zijn.

In het kader van de gewenste ontwikkelingen is een archeologisch onderzoek uitgevoerd door KSP Archeologie. Er is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd. Het archeologisch rapport is als bijlage 4 toegevoegd.

Conclusies Bureau- en inventariserend onderzoek

Bureauonderzoek

Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging op een dekzandrug en de archeologische vondstlocaties uit de omgeving is aan het plangebied een hoge verwachting toegekend voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum als voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Voor de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd is een lage verwachting aan het plangebied toegekend.

De westelijke helft van het plangebied is een historische boerderijlocatie geweest vanaf minimaal de 19e eeuw. Mogelijk is de boerderijlocatie ouder, maar daarvoor is de Hottingerkaart te onbetrouwbaar. In 2011 is de kern van de huisplaats gesloopt, waarbij ook alle funderingen zijn verwijderd. Bij de sloop is een zone van 1 à 2 m rondom de historische bebouwing ontgraven. Op deze plaats is toen een nieuwe schuur aangelegd waarbij de bouwput tot in het dekzand is uitgegraven. Ter hoogte van de te slopen gebouwen die het dichtst nabij de weg staan kunnen nog historische funderingsresten aanwezig zijn die meer kunnen zeggen over de ouderdom van de vindplaats. In die zone wordt aangeraden om de ingrepen dieper dan 30 cm -mv te beperken tot 100 m² (zie Bijlage 4 van het archeologisch rapport).

Inventariserend veldonderzoek
Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Tijdens het booronderzoek is niet de verwachte podzolbodem aangetroffen, maar was onder de bouwvoor een verploegde beekeerdgrond (een bouwvoor met daaronder roestvlekken in de top van het dekzand) aanwezig. Op basis hiervan zijn de hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum en de middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) naar beneden bijgesteld. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.
Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing.
Wat is de opbouw van de ondergrond en is het bodemprofiel intact?
Tijdens het booronderzoek is niet de verwachte podzolbodem aangetroffen, maar was onder de bouwvoor een verploegde beekeerdgrond (een bouwvoor met daaronder roestvlekken in de top van het dekzand) aanwezig.
Zijn in het plangebied aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats?
Gezien de bodemopbouw is er geen karterende booronderzoek uitgevoerd.
Wat is te zeggen over de horizontale en verticale verspreiding van de archeologische resten?
Niet van toepassing.
Wat is de vermoedelijke aard en datering van de archeologische resten?
Niet van toepassing.

Wat is de specifieke archeologische verwachting van het plangebied op basis van het bureauonderzoek en wordt deze door het veldonderzoek bevestigd?

Op basis van het bureauonderzoek was een hoge archeologische verwachting voor het plangebied opgesteld voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum en een middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Het booronderzoek heeft uitgewezen dat er van nature een ongunstige bodemkundige situatie heerste in het plangebied en dat het daarbij horende bodemprofiel is verstoord. Op basis hiervan zijn de hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum en de middelhoge verwachting voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw) naar beneden bijgesteld. De resultaten van het booronderzoek geven geen aanleiding om de verwachting voor resten uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) tot en met de Nieuwe tijd bij te stellen.

In hoeverre wordt het (potentiële) archeologische niveau bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied?

Aangezien de kans dat een vindplaats binnen de zones met bodemingrepen aanwezig is laag wordt ingeschat, vormen de voorgenomen graafwerkzaamheden geen bedreiging voor het archeologische bodemarchief. Ook elders op het perceel wordt gezien de bodemopbouw de kans op een archeologische vindplaats als laag ingeschat. Veelal zal er geen archeologische dubbelbestemming nodig zijn. Een uitzondering op bovenstaande verwachting omvat de zone rondom twee bouwdelen van de historische boerderijlocatie die niet in het recente verleden diep ontgraven zijn.

Op grond van de aangetroffen bodemopbouw en de bodemverstoringen in het plangebied en daarmee lage archeologische verwachting adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek voor de geplande uitbouw van de schuur en de woning.
KSP Archeologie ziet over het algemeen ook geen noodzaak tot het opnemen van een archeologische dubbelbestemming in het plangebied, met uitzondering van de zone waar nog ondergrondse bouwhistorische resten aanwezig kunnen zijn op basis van de kadastrale minuut. Daar adviseert KSP Archeologie om een archeologische dubbelbestemming op te nemen (Bijlage 4). Als eventuele ondergrondse sloopwerkzaamheden of andere bodemingrepen dieper reiken dan 30 cm over een oppervlak groter dan 100 m² wordt een opgraving, protocol archeologisch begeleiding, van de graafwerkzaamheden geadviseerd om de eventueel nog aanwezige archeologische resten te documenteren en nader te analyseren.
Voor deze eventuele archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.
Eventueel zouden hier nog boringen gezet kunnen worden nadat de betonvloer verwijderd is om in te schatten of bij de bouw van de aanwezige bebouwing vlakdekkend is gegraven tot in het dekzand.
Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. KSP Archeologie wijst erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Berkelland), die vervolgens een selectiebesluit neemt.

Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijke inzichten en methoden. Het onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter, op basis van de onderzoeksresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen, dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinder terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (T 033 – 4217 456 of [redacted]) zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologische informatiesysteem. Daarnaast wordt het advies gegeven om de vondst ook bij de gemeente te melden.

4.10 Verkeer en parkeren

Voor de beperking van verkeersonveiligheid en overlast door wegverkeer, is het van belang om het verkeer te concentreren op de daarvoor bedoelde verkeersaders met een duurzaam veilige inrichting. Daardoor kunnen verblijfsgebieden zo worden ingericht dat de rust, variatie en kleinschaligheid van het landschap behouden blijft.

Met inwerkingtreding van de Reparatiewet BZK op 29 november 2014 is bepaald dat stedenbouwkundige voorschriften, waaronder ook het parkeren, geregeld moeten worden in het bestemmingsplan. Hierdoor moeten regels voor parkeren worden toegevoegd in bestemmingsplannen en beheersverordeningen.

Op 1 november 2014 is het Besluit ruimtelijke ordening gewijzigd. Vanaf dat moment is het mogelijk om in de regels van een bestemmingsplan een koppeling te maken met beleidsregels. Hierdoor kan net als in de bouwverordening is gedaan, een flexibele regeling voor parkeren worden opgenomen in een bestemmingsplan. De gemeente Berkelland heeft voor verschillende gebiedstypen parkeernormen vastgesteld. In het buitengebied (niet stedelijk gebied) zijn de volgende parkeernormen van toepassing op het perceel aan de Kaapdijk 3 en 3a.

Functie	Parkeernorm	Aantal benodigde parkeerplaatsen Kaapdijk 3 en 3a per functie
Woning aaneengebouwd	1,5 parkeerplaats/ woning	3 parkeerplaatsen
Arbeidsintensieve/ bezoekersextensieve bedrijven	2,5 parkeerplaats/ 100 m² bvo	16 parkeerplaatsen
Totaal aantal benodigde parkeerplaatsen = 19		

Bron: Parkeernormen gemeente Berkelland

Plan specifiek

De woning met 2 verblijfsobjecten kan conform de parkeernormen van de gemeente Berkelland worden beoordeeld als een aaneengebouwde woning. Per woning is 1,5 parkeerplaats de norm, samen 3 parkeerplaatsen.

Een hoveniersbedrijf met opslag wordt beoordeeld als "*arbeidsintensief en bezoekersextensief bedrijf*". Daarmee moet er op eigen terrein per 100 m², rekening gehouden worden met 2,5 parkeerplaatsen. In de gewenste situatie is 651 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig en zijn daarmee 16 parkeerplaatsen nodig.

Voor het perceel aan de Kaapdijk 3 en 3a zijn conform de parkeernormen van gemeente Berkelland in principe totaal 19 parkeerplaatsen nodig. Aangezien het een bestaand bedrijf betreft is bekend dat deze parkeercapaciteit in de praktijk nooit nodig is gebleken. Er is op het perceel voldoende ruimte aanwezig om te kunnen parkeren en op de mogelijke piekmomenten het parkeren op te lossen.

4.11 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om bij diverse procedures het milieubelang een volwaardige plaats in de besluitvorming te geven. De m.e.r.-procedure is gekoppeld aan de “moederprocedure”. Dit is in dit geval de bestemmingsplanprocedure. Een m.e.r. is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten van de overheid die kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Bepalend hierbij is de activiteit (of zijn de activiteiten) waarop het plan of besluit betrekking heeft.

In het Besluit milieueffectrapportage is vastgelegd welke activiteiten m.e.r-plichtig zijn en voor welke activiteiten een m.e.r-beoordeling moet worden verricht. In onderdeel C van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen ten aanzien waarvan het maken van een milieueffectrapportage (m.e.r.) verplicht is. In onderdeel D van de bijlage zijn de activiteiten, plannen en besluiten opgenomen waarvoor een m.e.r.-beoordeling moet worden uitgevoerd. Als een activiteit op grond van onderdeel D m.e.r.-beoordelingsplichtig is, geldt voor een kaderstellend (bestemmings)plan dat die activiteit mogelijk maakt, een plan-m.e.r-plicht.

Wijziging besluit mer

Op 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Eén van de belangrijkste gevolgen van deze wetswijziging is dat de effecten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, die via het herzien van een bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, middels een vormvrije m.e.r.-beoordeling in beeld moeten worden gebracht. De vormvrije m.e.r. beoordeling dient te worden toegepast wanneer een activiteit is opgenomen in onderdeel C of onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage.

Planspecifiek

De aangevraagde ontwikkeling op de locatie heeft betrekking op het ruimtelijk en planologisch scheiden van een bestaande bedrijfsbestemming en een woonbestemming. De ontwikkeling valt niet onder één van de categorieën van onderdeel C of onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage.

4.12 Lichthinder

Het beleid ten aanzien van licht is opgenomen in 'Nota ruimte; ruimte voor ontwikkeling, deel 4', 'Natuur voor mensen, mensen voor natuur; nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw' en het 'Meerjarenprogramma vitaal platteland'. Marktpartijen, provincies en gemeenten en de minister van VROM maken afspraken in het kader van de taskforce verlichting. Samengevat komt de kern van het beleid ten aanzien van licht neer op het volgende: Donkerte hoort samen met onder andere rust en ruimte tot een van de kernkwaliteiten van het landschap onder het kopje belevingskwaliteit. Het rijksbeleid is gericht op het in beeld brengen, realiseren en veiligstellen van de gewenste leefomgevingskwaliteit door het terugdringen van verstoring door activiteiten op het platteland (geluid, licht, stank). Het rijksbeleid is erop gericht energiezuinige (straat)verlichting bij gemeenten en provincies te bevorderen met behoud van kwaliteit en (verkeers)veiligheid.

De gemeenteraad van Berkelland heeft op 14 september 2010 het Actieplan licht vastgesteld. Hierin worden mogelijke maatregelen opgesomd om de hoeveelheid licht in Berkelland beperkt te houden. Daarbij heeft de gemeenteraad uitgesproken dat een bestemmingsplan niet het meest geëigende middel is om regels te stellen over lichthinder. De raad heeft besloten dat maatregelen ter voorkoming van lichthinder moeten worden bereikt door overleg, door het sluiten van convenanten en door gebruik te maken van bestaande richtlijnen en praktische handreikingen. De gemeenteraad is tot deze beslissing gekomen na te hebben geconstateerd dat lichthinder in Berkelland slechts in geringe mate wordt beleefd.

Hoofdstuk 5: Juridische planbeschrijving

In paragraaf 1.4 is de opbouw van het bestemmingsplan opgenomen en in paragraaf 2.3 het juridisch kader. Het plan voorziet in de herziening en scheiden van de functies en bestemmingen 'Bedrijf' en de bestemming 'Wonen'. Dit is gevisualiseerd op de verbeelding behorende bij dit bestemmingsplan. Teneinde aan het plan worden de juiste en volledige waarden vastgelegd zoals opgenomen in het geldende bestemmingsplan "Buitengebied integrale herziening" van de voormalige gemeente Ruurlo. Daarbij wordt tevens ingespeeld op het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Berkelland 2020' die voldoet aan de standaard norm SVBP2012. Voor de regels is daarom aansluiting gezocht bij de in het 'Buitengebied Berkelland 2020' vastgelegde bepalingen ten aanzien van de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Wonen', de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', Waarde – Archeologie 4' en 'Waarde – Archeologie 5'.

Als functieaanduiding wordt ten behoeve van de bestemming "Bedrijf", tevens een 'specifieke vorm van bedrijf - 86' opgenomen.

Verder heeft het plangebied de gebiedsaanduiding 'reconstructiezone – verwevingsgebied' meegekregen.

Over het oostelijke deel van het plangebied ligt de gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone – radar 1'.

Ten aanzien van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Voor het overige zijn er geen bijzonderheden in dit bestemmingsplan.

Hoofdstuk 6: Economische uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan, op grond van artikel 3.1.6 lid 1, sub f van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient onderzoek plaats te vinden naar de (economische) uitvoerbaarheid van het plan. In principe dient bij vaststelling van een ruimtelijk besluit tevens een exploitatieplan vastgesteld te worden om het verhaal van plankosten zeker te stellen.

Op basis van 'afdeling 6.4 grondexploitatie', artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kan de gemeenteraad bij het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;
- het bepalen van een tijdvak of fasering als bedoeld in artikel 6.13, eerste lid, onder c, 4°, onderscheidenlijk 5°, niet noodzakelijk is;
- het stellen van eisen, regels, of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onderscheidenlijk b, c of d, niet noodzakelijk is.

Het voorliggende bestemmingsplan heeft voor de gemeente Berkelland geen financiële consequenties. De plannen komen voor rekening en risico van de initiatiefnemer.

Hoofdstuk 7: Procedure

7.1 Algemeen

Voor het opstellen van een planherziening geldt de uniforme voorbereidingsprocedure ex afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Net als in een reguliere bestemmingsplanprocedure geldt bij de voorbereiding van een herziening dat overleg moet worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het gaat dan tenminste om de waterschappen en diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Voor wat kleinere plannen wordt soms, in overleg, afgezien van dit overleg.

Het ontwerpbestemmingsplan zal, overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening en artikel 1.3.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, voor een ieder ter inzage worden gelegd. Het ontwerp is in te zien op het gemeentehuis en kan ook digitaal worden ingezien via de gemeentelijke website en via de landelijke voorziening voor ruimtelijke plannen.

Tijdens de inspraaktermijn krijgt iedereen de gelegenheid om zienswijzen in te dienen. De ingediende zienswijzen zullen worden samengebracht en beoordeeld in een Nota van zienswijzen dat als bijlage deel zal uitmaken van het vastgestelde bestemmingsplan.

7.2 Overleg

Het ontwerp bestemmingsplan wordt toegezonden aan de provincie Gelderland en het Waterschap Rijn en IJssel.

7.3 Inspraak

Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft gedurende een termijn van twee weken van 24 maart 2022 tot en met 6 april 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er geen inspraakreacties ingediend.

7.4 Ontwerpbestemmingsplan

Conform afdeling 3.4 Awb heeft het ontwerpbestemmingsplan gedurende een termijn van zes weken, van @@ @@ 2022 tot en met @@ @@ 2022 ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er geen zienswijzen ingediend.

7.5 Vastgesteld bestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, Kaapdijk 3 en 3a' is vastgesteld in de raadsvergadering van de gemeente Berkelland van @@ @@ 2022 (zaaknummer @@), zie ook bijbehorend vaststellingsbesluit). Tegen een raadsbesluit over de vaststelling van een bestemmingsplan kan beroep worden ingesteld. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Beroep kan worden ingesteld door belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij deze niet tijdig konden indienen. Een beroep dienen belanghebbenden in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State. Indien er geen beroep is ingesteld, treedt het plan in werking daags na afloop van de tervisielegging. Is er wel beroep ingesteld dan treedt het bestemmingsplan ook in werking, tenzij naast het indienen van een beroepschrift ook om een voorlopige voorziening is gevraagd. De schorsing van de inwerkingtreding eindigt indien de voorlopige voorziening wordt afgewezen. De procedure eindigt met het besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2: Bodemonderzoek
Bijlage 3: Quickscan natuurwaarden
Bijlage 4: Archeologisch onderzoek
Bijlage 5: Verbeelding analoog
Bijlage 6: Advies ODA Externe veiligheid
Bijlage 7: Advies ODA luchtkwaliteit
Bijlage 8: Advies ODA geur
Bijlage 9: Advies ODA m.e.r.
Bijlage 10: Advies ODA natura-2000