

voorstel van het college aan de raad

Rijssen, 24 februari 2012

raadsvergadering: 29 maart 2012
agendanummer: 13
opgemaakt door: Afdeling Wonen en Ondernemen, team Economie en Veiligheid
portefeuillehouder: Ab Stegeman
karakter: besluitvormend

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, bouw woning Biesterij'

te besluiten tot:

1. verklaart de ontvankelijke zienswijzen ongegrond conform bijgevoegde zienswijzennota;
2. stelt het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, bouw woning Biesterij' gewijzigd vast zoals omschreven in de zienswijzennota;

1. Inleiding

Op 13 november 2010 is bij ons het verzoek binnen gekomen voor de bouw van een woning op het perceel kadastraal bekend gemeente Rijssen sectie C nr. 1803 en 1804, Biesterij ongenummerd in Rijssen. De familie Ten Brink heeft hier gronden liggen. Zij willen op deze gronden graag een compensatie woning bouwen in het kader van de Rood voor Rood regeling met de bouwrechten van Bessembinder (de rechten zijn in portefeuille van de Gemeente Rijssen-Holten)

Op 12 april 2011 heeft het college besloten in principe medewerking te verlenen aan dit verzoek

Op 12 mei 2011 is het plan opiniërend voorgelegd aan de commissie Grondgebied.

Het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, bouw woning Biesterij' is in procedure gebracht. Het ontwerpplan heeft vanaf 21 december tot en met 31 januari 2012 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn er zienswijzen ingekomen.

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

Op de verbeelding is het plangebied voor 'bouw woning de Biesterij' een witte vlek, dit is gebeurd om verwarring te voorkomen zowel intern als extern, en om geen aanhoudingsgronden te creëren.

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

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

2. beoogd effect

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

3. argumenten

Rechtsongelijk voorkomen:

De regels van de bestemming 'wonen' in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' zijn ruimer dan de regels in het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, bouw woning de Biesterij'. Om burgers niet de dupe te laten worden van deze rechtsongelijkheid en ze niet op te zadelen met hoge kosten om achteraf deze bestemming aan te passen naar de nieuwe spelregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen-Holten' willen we het plan gewijzigd vaststellen en anticiperen op de regels van het 'Buitengebied Rijssen-Holten'.

Harmonisatie bestemmingsplan regels buitengebied

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

4. kanttekeningen

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

5. wettelijk kader

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

6. aanpak / uitvoering

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

7. communicatie

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

achterliggende documenten

ontwerp bestemmingsplan via link <http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roo/>
zienswijzen en zienswijzennota

raadsvergadering: 29 maart 2012

agendanummer: 13

besluitnummer: 17

onderwerp: vaststellen bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, bouw woning Biesterij'

De raad van de gemeente Rijssen-Holten

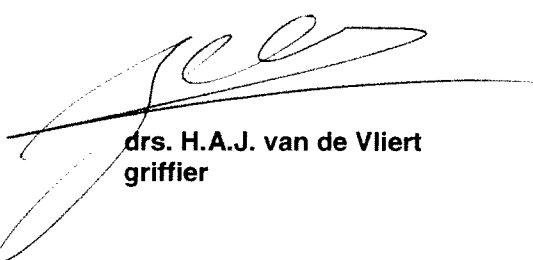
overwegingen:

- gelezen het voorstel van het college van 24 februari 2012;
- gezien het ontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, bouw woning Biesterij' dat gedurende 6 weken ter inzage heeft gelegen;
- gezien het feit dat de tegen het ontwerpbestemmingsplan ingediende zienswijze ongegrond is;
- gelet op de Wet ruimtelijke ordening, Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht;
- gezien het positieve advies van de commissie Grondgebied op 15 maart 2012;

besluit:

1. de ontvankelijke zienswijze ongegrond te verklaren conform de bijgevoegde zienswijzennota;
2. het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Rijssen, bouw woning Biesterij' gewijzigd vast te stellen, zoals omschreven in de zienswijzennota;

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



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



A.C. Hofland
voorzitter

ZIENSWIJZENNOTA

artikel 3.1 Wro

‘Buitengebied Rijssen, bouw woning
Biesterij’

Februari 2012

1. INLEIDING.

Algemeen

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

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

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

Zienswijzen

In totaal hebben twee personen respectievelijk instanties zienswijzen ingediend. Al deze zienswijzen zijn binnen de bovengenoemde termijn van terinzagelegging ingediend en zijn daarom in beschouwing genomen.

Opzet van de Nota

Deze Nota Zienswijzen bevat in hoofdstuk 2 de ingediende zienswijzen omtrent het ontwerp van het bestemmingsplan Buitengebied Rijssen, woning Biesterij en de gemeentelijke reactie op die zienswijzen.

De zakelijke inhoud van de ontvangen zienswijzen is zoveel mogelijk letterlijk in deze Nota Zienswijzen overgenomen. Zij zijn dus niet samengevat of gewijzigd. De gemeentelijke reactie op de zienswijzen wordt per zienswijze indiener afgesloten met een 'conclusie'. Daarin is aangegeven hoe de gemeente de zienswijzen beoordeelt, bijvoorbeeld: de zienswijze is gegrond of ongegrond. Indien een zienswijze en de beoordeling daarvan leiden tot wijziging van het bestemmingsplan bij vaststelling door de raad, dan wordt dat vermeld in de conclusie, en wordt de wijziging zelf daarin omschreven.

Anonimiseringsverplichting

In de Nota zijn per zienswijze-indiener de NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats van de indiener) vervangen door een nummer: Reclamant 1, Reclamant 2, enz.

Dit weglaten van de NAW-gegevens van ingediende zienswijzen -de 'anonimiseringsverplichting'- vloeit voort uit de Wet bescherming persoonsgegevens. Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen komen. Om praktische redenen zijn alle zienswijze-indiener op de hiervoor aangegeven wijze 'geanonimiseerd', dus niet alleen die waarvan zonder meer al duidelijk is dat het 'natuurlijke personen' zijn.

Alleen bij de 'papier' versie van de Zienswijzennota is -in de Bijlage NAW-gegevens reclamanten- aangegeven welke NAW-gegevens (Naam Adres Woonplaats) bij welk nummer (Reclamant 1, Reclamant 2, enz.) horen.

Ambtshalve wijzigingen

Deze Nota bevat in hoofdstuk 3 tevens een beknopt overzicht van de ambtshalve wijzigingen die bij vaststelling van het plan in het ontwerpbestemmingsplan, zoals dat ter inzage heeft gelegen, zijn aangebracht. Deze ambtshalve wijzigingen betreffen met name correcties van enkele onvolkomenheden in het plan die in de afgelopen periode alsnog zijn geconstateerd.

Verdere procedure

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

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

2. De zienswijzen.

Hieronder wordt de zienswijze kort samengevat:

- De reclamanten 1 en 2 dienen gezamenlijk een mondelinge zienswijze in.
- Zij zijn van mening dat landschappelijke inpassing noodzakelijk is bij het toepassen van rood voor rood. Voor de wijziging waarop dit ontwerp-bestemmingsplan ziet komt de landschappelijke inpassing er wel erg mager vanaf.
- De reclamanten 1 en 2 wijzen op de samenhang met het landschapsontwikkelingsplan en de inrichting van het nieuw te realiseren retentiegebied. Er is een lange houtsingel op de gemeentegrens voorzien, maar niet ter hoogte van de nieuwe woningen. Graag zien zij dat die singel wordt verlengd. Verder worden er door Bloemendaal (van de naastgelegen woning in aanbouw) al de nodige groenstroken gerealiseerd, ook aan de zijde van het onderhavige perceel. Ook in dat opzicht bezien is de landschappelijke inpassing van het perceel aan de magere kant.

Reactie gemeente:

De landschappelijke inpassing van de woning aan de Biesterij middels rood voor rood is zorgvuldig tot stand gekomen. Door aanvrager is een schetsmatige landschappelijke inpassing bij de gemeente Rijssen-Holten ingediend. Deze is getoetst aan de uitgangspunten van het LOP (landschaps ontwikkelings plan).

De uitgangspunten van het LOP zijn naar mening van de gemeente voldoende tot uitdrukking gekomen in het aangeleverde landschapsplan en bij de vertaling naar de bestemmingen in het ontwerp bestemmingsplan. Verder is er met de camping nauw overleg geweest over de landschappelijk inpassing. Mede op verzoek van de camping is gepleit voor een gedeeltelijk open karakter van de beplanting om de openheid en het zicht op achter gelegen gedeelte te behouden.

Reclamanten verwijzen naar het nieuw in te richten retentie gebied dat is voorzien buiten de gemeente grenzen van de Gemeente Rijssen-Holten, in de gemeente Wierden en de daar voorziene houtwal.

Er is geen wettelijke grondslag op grond waarvan wij de aanvragers kunnen "verplichten" hier een houtsingel aan te leggen of verder door te trekken. Verder merken wij op dat deze houtwal de openheid van het landschap teniet doet, dit is in strijd met het LOP.

Reclamanten verwijzen naar het aanleggen van groenstroken door de buurman, naast de woning aan de Biesterij. De strook die gerealiseerd word, behelst in het Bestemmingsplan een strook van 15 meter voor 'BOS'en kan in de optiek van de gemeente Rijssen-Holten niet mager worden genoemd. In de praktijk zal waarschijnlijk aan deze zijde nog extra groen aangebracht worden, denk hierbij aan een boomgaard en andere beplanting.

Aanvullende opmerking:

Gelet op de afstand (500-600 meter)van de reclamanten tot aan het plangebied is het maar de vraag of in een eventuele beroepsprocedure de reclamanten aangemerkt zullen worden als belanghebbenden.

Conclusie:

De zienswijze geeft geen aanleiding het plan aan te passen. De zienswijze wordt ongegrond geacht

3. Ambtshalve wijzigingen.

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

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

Op de verbeelding is het plangebied voor 'bouw woning de Biesterij' een witte vlek, dit is gebeurd om verwarring te voorkomen zowel intern als extern, en om geen aanhoudingsgronden te creëren.

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

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

Regels:

1. Geheel artikel 4 wonen schrappen, dit wordt artikel 4 wonen,

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

4.2 Bouwregels

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

4.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 43 (Bebouwingsgrenzen)**.

4.2.2 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

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

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

- e. indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere inhoud aanwezig was, deze grotere inhoud als maximum geldt;
- f. er geen sprake is van woningen die zijn aangewezen als rijks- dan wel gemeentelijk monument, waarbij sprake is van een afstand tot een andere woning (inclusief bijbehorende bouwwerken) van minder dan 15 m, in welk geval niet meer dan 660 m³ is toegestaan.
- g. voor de goot-, bouwhoogte en de dakhelling gelden de volgende maten:

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

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

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

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

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

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

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

4.3 Nadere eisen

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

- b. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- c. het bebouwingsbeeld;
- d. de landschappelijke inpassing;
- e. de milieusituatie;
- f. de verkeersveiligheid;
- g. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. 5.1 ten behoeve van de realisering van een paardrijbak, met dien verstande dat:
- b. niet meer dan 1 paardrijbak per woonhuis aanwezig is;
- c. de oppervlakte van een paardrijbak niet meer bedraagt dan 1.300 m²;
- d. de omheining van paardrijbakken bedraagt niet meer dan 1,8 m;
- e. lichtmasten niet zijn toegestaan;

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

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

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

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

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

4.2.3 onder e ten behoeve van een afwijkende dakhelling;

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

4.4.1 Afwegingskader

Een in 4.4 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

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

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

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

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

- g. plattelandskamers;
- h. meer dan één, al dan niet afhankelijk, huishouden.

4.5.2 Toegestaan gebruik

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

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

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

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

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

4.6.1 Afwegingskader

Een in 4.6 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

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

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

1. de bestemming Wonen met de aanduiding specifieke bouwaanduiding - voormalig agrarisch bedrijf wijzigen in de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf ten behoeve van de realisering van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf met dien verstande dat:

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

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

4.7.1 Afwegingskader

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

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

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

2. Geheel artikel 7 schrappen, dit wordt

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Afwijkingsbevoegdheid

7.1.1 Afwijken

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;

- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 - 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, lifschachten;
 - 2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
 - 3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;
 mits de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
- e. het bepaalde over de afstand van uitbouwen tot aan de voorgevel en het verlengde daarvan voor het bouwen van (hoek)erkers, mits de diepte van de (hoek)erker, gemeten uit de zijgevel, niet meer bedraagt dan 1,5 m;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen.

7.1.2 Afwegingskader

Een in 7 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;

de externe veiligheid.