

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders

van Berkelland d.d. 24 JULI 2007

Mij bekend,



de gemeentesecretaris

**BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 1995,
WIJZIGING 2007-1
(Wildenborchseweg 33, Ruurlo)**

BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED 1995,

WIJZIGING 2007-1

(Wildenborchseweg 33, Ruurlo)

Wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" dat op 25 april 1996 is vastgesteld door de raad van de gemeente Ruurlo en op 10 december 1996 is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland waarna het onherroepelijk is geworden na uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 30 maart 1999.

Inlichtingen:
Gemeente Berkelland
Afdeling Technisch Ontwerp en Realisatie
0545-250 320

Borculo, juli 2007

TOELICHTING

Algemeen

Op 25 april 1996 heeft de gemeenteraad van Ruurlo het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" vastgesteld. Dit bestemmingsplan is vervolgens op 10 december 1996, onder nummer RG96.29011, goedgekeurd door het college van Gedeputeerde Staten van Gelderland. Het bestemmingsplan is onherroepelijk geworden na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State ten aanzien van het enig overgebleven beroepschrift (30 maart 1999, nummer E01.97.0102).

De plantoelichting zal aanvangen met een beschrijving van het plan dat aanleiding vormt voor de wijziging van het geldende bestemmingsplan. Vervolgens zal worden belicht onder welke voorwaarden kan worden besloten tot wijziging van het bestemmingsplan, waarna een beschrijving zal worden gegeven van de te volgen procedure.

Het plan

Beschrijving van het plan

Bij brief van 14 mei 2007 heeft de heer R.M. Ferweda verzocht om wijziging van de voor het perceel Wildenborchseweg 33 te Ruurlo geldende bestemming. Hij heeft daarbij aangegeven dat hij ter plaatse zijn bedrijf Focus TFT wil vestigen (kantoorwerkzaamheden) en een deel van het bestaande pand wil gaan verbouwen tot dienstwoning.

Het plangebied

Het perceel Wildenborchseweg 33 is gelegen ten noordwesten van de kern Ruurlo, op ongeveer 500 meter afstand van de bebouwde kom. Op het perceel bevindt zich het pand van de dierenartsenpraktijk die haar activiteiten gaat verplaatsen. Aan weerszijden van het perceel bevinden zich bebouwde percelen, terwijl ook aan de overzijde van de Wildenborchseweg een woning aanwezig is.



Het perceel Wildenborchseweg 33

Volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" geldt voor het perceel Wildenborchseweg 33 de bestemming "agrarisch gebied". Op basis van de medebestemming "bedrijven (B12)" is ter plaatse de vestiging van een dierenartsenpraktijk met een dienstwoning toegestaan. Een andere vorm van bedrijvigheid is slechts mogelijk na een wijziging van het bestemmingsplan waarbij de mogelijkheid voor het realiseren van een dienstwoning overigens in stand blijft.

Juridische aspecten

Zoals hiervoor reeds is vermeld, heeft het perceel Wildenborchseweg 33 volgens het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" de bestemming "agrarisch gebied" met de medebestemming "bedrijven" (B12, dierenartsenpraktijk). Volgens artikel 24, lid 7 van de voorschriften van het bestemmingsplan kan deze bestemming met toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening worden gewijzigd "...mits het bedrijf waarvoor vergunning gevraagd wordt, qua aard en omvang gelijkwaardig is aan het ter plaatse gevestigde bedrijf en in vergelijking daarmee niet leidt tot of kan leiden tot een onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden".



Uittekensel plankaart bestemmingsplan met aanduiding van het plangebied

Vastgesteld kan worden dat de dierenartsenpraktijk volgens de landelijk gehanteerde VNG-Brochure 'Bedrijven en milieuzonering' behoort de lichtste milieucategorie (categorie 1). Ditzelfde geldt ook voor het te vestigen kantoor zodat in dat opzicht wordt voldaan aan de eerste randvoorwaarde die is gesteld aan het wijzigen van het geldende bestemmingsplan. Verder zal de beoogde verbouwing van het bestaande pand Wildenborchseweg 33 niet leiden tot een onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden. De VNG-brochure deelt namelijk ook de kantoorfunctie in binnen bedrijfs categorie 1 waarbij de geluidsfactor als meest hinderveroorzakend aspect wordt beschouwd (SBI-code 74; overige zakelijke dienstverlening:kantoren). De in acht te nemen hinderafstand van 10 meter ten opzichte van omliggende hindergevoelige functies wordt echter gerespecteerd zodat de vestiging van een kantoorfunctie ruimtelijk aanvaardbaar is.

De wijziging van het geldende bestemmingsplan strekt er toe om de geldende medebestemming "bedrijven" (B12, dierenartsenpraktijk) te wijzigen in de medebestemming "bedrijven" (B12, zakelijke dienstverlening). De plankaart zal dus op zichzelf niet worden gewijzigd, maar in de bijlage 2 (Bedrijfsactiviteiten) bij het bestemmingsplan zal na planwijziging worden verwezen naar een andere bedrijfsvorm dan tot op heden het geval is. Voor wat betreft de doeleindenomschrijving en de bebouwingsvoorschriften blijven van artikel 6 de leden 1, 2 en 7 van de voorschriften van het bestemmingsplan onverkort van toepassing.

Bij het besluit over de goedkeuring van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" hebben Gedeputeerde Staten van Gelderland gelet op artikel 11, lid 8 WRO (inmiddels hernummerd tot lid 7) bepaald dat besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan niet ter goedkeuring aan hun college hoeven te worden voorgelegd. Dit houdt in dat burgemeester en wethouders van Berkelland bevoegd zijn om te besluiten tot wijziging van het bestemmingsplan, mede gelet op het feit dat tegen het ontwerp-wijzigingsbesluit geen zienswijzen zijn ingebracht.

Milieuhygiënische aspecten

Milieubeschermingsgebieden

Het perceel Wildenborchseweg 33 bevindt zich niet binnen een grondwaterbeschermingsgebied, een bodembeschermingsgebied, een stiltegebied of een weidevogelgebied zodat er geen sprake is van een bijzonder regime dat samenhangt met de situering binnen dergelijke gebieden. Voor wat betreft de aspecten luchtkwaliteit en externe veiligheid kan worden gesteld dat uit gemeentelijk onderzoek is komen vast te staan dat de omgeving van het perceel Wildenborchseweg 33 voldoet aan de daarvoor geldende normen.

Bodemkwaliteit

Bij het vaststellen van de milieukundige bodemkwaliteit wordt onderzoek gedaan naar de aanwezigheid van verontreinigingen zoals zware metalen, polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK's), minerale olie of andere organische stoffen zoals bestrijdingsmiddelen. In het verleden werd er landelijk naar gestreefd om alle verontreinigingen uit de bodem te halen zodat zij geschikt zou zijn voor alle mogelijke vormen van hergebruik. Aangezien dit onbetaalbaar en dus onhaalbaar bleek, is dit uitgangspunt verlaten en wordt tegenwoordig uitgegaan van een goed beheer van de bodem. Daarbij is de leidende gedachte dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbaar risico mogen opleveren voor de gebruikers van de bodem en daarbij de bodemkwaliteit niet verslechterd (stand still-beginsel).

Het geldende bestemmingsplan biedt een rechtstreekse mogelijkheid voor het realiseren van bedrijfsbebouwing en een bedrijfswoning op het perceel Wildenborchseweg 33. Buiten de beoordeling van een concreet bouwplan, komt in ruimtelijke zin dus geen bijzondere betekenis toe aan het verrichten van bodemonderzoek op het perceel. Daarbij komt dat op basis van het historische gebruik van het perceel kan worden ingeschat dat ter plaatse geen sprake zal zijn van bodemverontreinigingen die in de weg staan aan een wijziging van het bestemmingsplan.

Stankhinder

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Op basis van de bijbehorende rekenmethodiek is bepaald dat op het perceel Wildenborchseweg 33 geen woning mag worden gebouwd waarin het geldende bestemmingsplan niet reeds voorziet, dit omdat voor het naastgelegen perceel Wildenborchseweg 31 nog een milieuvergunning geldt voor 55 stuks jongvee (veehouderij). Het plan van de heer Ferwerda voorziet niet in de bouw van een woning die niet reeds planologisch is toegestaan aangezien op het perceel Wildenborchseweg 33 een woning mag worden gebouwd voor het daar gevestigde bedrijf. Dit houdt in dat het plan geen belemmeringen oplevert voor het bestaande gebruik van het perceel Wildenborchseweg 31.

Geluidhinder

Volgens het geldende bestemmingsplan is het rechtstreeks toegestaan om op het perceel Wildenborchseweg 33 een dienstwoning te vestigen. Niettemin is nagegaan of het realiseren van een dienstwoning strookt met de uitgangspunten van de Wet geluidhinder aangezien deze een woning aanduidt als een geluidgevoelige bestemming. Daaruit is bij een eerste beschouwing gebleken dat de Wet geluidhinder geen belemmeringen opwerpt voor het realiseren van een dienstwoning in het bestaande pand.

Economische uitvoerbaarheid

De uitvoering van het plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente aangezien de kosten worden gedragen door de initiatiefnemer. De financiële haalbaarheid van het plan is daarmee voldoende gewaarborgd.

De Watertoets

Bij het maken van afwegingen ten aanzien van het gebruik van de ruimte moeten watersystemen medesturend zijn in de keuze van locaties, inrichting en beheer. Daarbij kan een goede combinatie

van water en ruimtegebruik ten goede komen aan de ruimtelijke kwaliteit en wellicht leiden tot nieuwe functiecombinaties. Om aan deze uitgangspunten vorm te geven is de watertoets sinds 1 november 2003 een verplicht onderdeel van ruimtelijke planprocessen.

Ook in verband met de watertoets is van belang dat de voorliggende planwijziging insteekt op een andere gebruiksvorm van bestaande c.q. wettelijk reeds realiseerbare bebouwing. Daarbij kan worden opgemerkt dat de afvoer van afvalwater zal verlopen via het drukrioleringsstelsel dat in het Ruurlose buitengebied is aangelegd, terwijl het hemelwater niet via de riolering zal worden afgevoerd.

In het kader van de watertoets is overleg gepleegd met het Waterschap Rijn en IJssel. Naar aanleiding van het aan heeft het waterschap aangegeven dat ...

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vorbereidingsprocedure

Het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" is met ingang van 27 juni 2007 overeenkomstig het bepaalde in artikel 25 van de planvoorschriften gedurende een periode van twee weken ter inzage gelegd. Deze ter inzage legging is bekendgemaakt via een publicatie in het "Berkelbericht" (gemeentelijke katern bij het huis-aan-huis-blad "Achterhoek Nieuws") van 26 juni 2007. Daarbij is aangegeven dat iedereen gedurende deze termijn schriftelijk een zienswijze over het ontwerp-bestemmingsplan naar voren kon brengen bij burgemeester en wethouders van Berkelland en op welke wijze de gelegenheid werd geboden tot het indienen van mondelinge zienswijzen.

Binnen de termijn van terinzagelegging zijn geen schriftelijke zienswijzen ingediend, terwijl bovendien geen gebruik is gemaakt van de gelegenheid tot het indienen van een mondelinge zienswijzen ten aanzien van het ontwerp-besluit tot wijziging van het bestemmingsplan.

VOORSCHRIFTEN

Voorschriften

De voorschriften van het bestemmingsplan "Buitengebied 1995" van de gemeente Ruurlo, op 25 april 1996 vastgesteld door de raad van de gemeente Ruurlo en op 10 december 1996 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Gelderland, zijn van overeenkomstige toepassing op deze wijziging van het bestemmingsplan, met dien verstande dat in bijlage 2 de aanduiding .

"Bedrijven 12. Wildenborchseweg 33	SBI 9391	Bedrijfsactiviteit dierenartsenpraktijk	Milieucategorie 1"
---------------------------------------	-------------	--	-----------------------

wordt gewijzigd in:

"Bedrijven 12. Wildenborchseweg 33	SBI 74	Bedrijfsactiviteit zakelijke dienstverlening	Milieucategorie 1"
---------------------------------------	-----------	---	-----------------------

**Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders**

van Berkelland d.d. 24 JULI 2007

Mij bekend,



de gemeentesecretaris

BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED 1995"



grens planwijziging



B12

B12: dierenartsenpraktijk

Vigerende plankaart

SCHAAL 1 : 10.000

Deze kaart is noordgericht

BESTEMMINGSPLAN "BUITENGEBIED 1995, WIJZIGING 2007-1"
(Wildenborchseweg 33 te Ruurlo)



grens planwijziging



B12: zakelijke dienstverlening

Gewijzigde plankaart

SCHAAL 1 : 10.000

Deze kaart is noordgericht

Behoort bij besluit van
burgemeester en wethouders

van Berkelland d.d. 24 JULI 2007

Mij bekend,

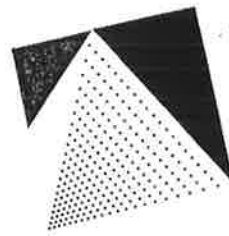
argelshof

de gemeentesecretaris

BIJLAGEN

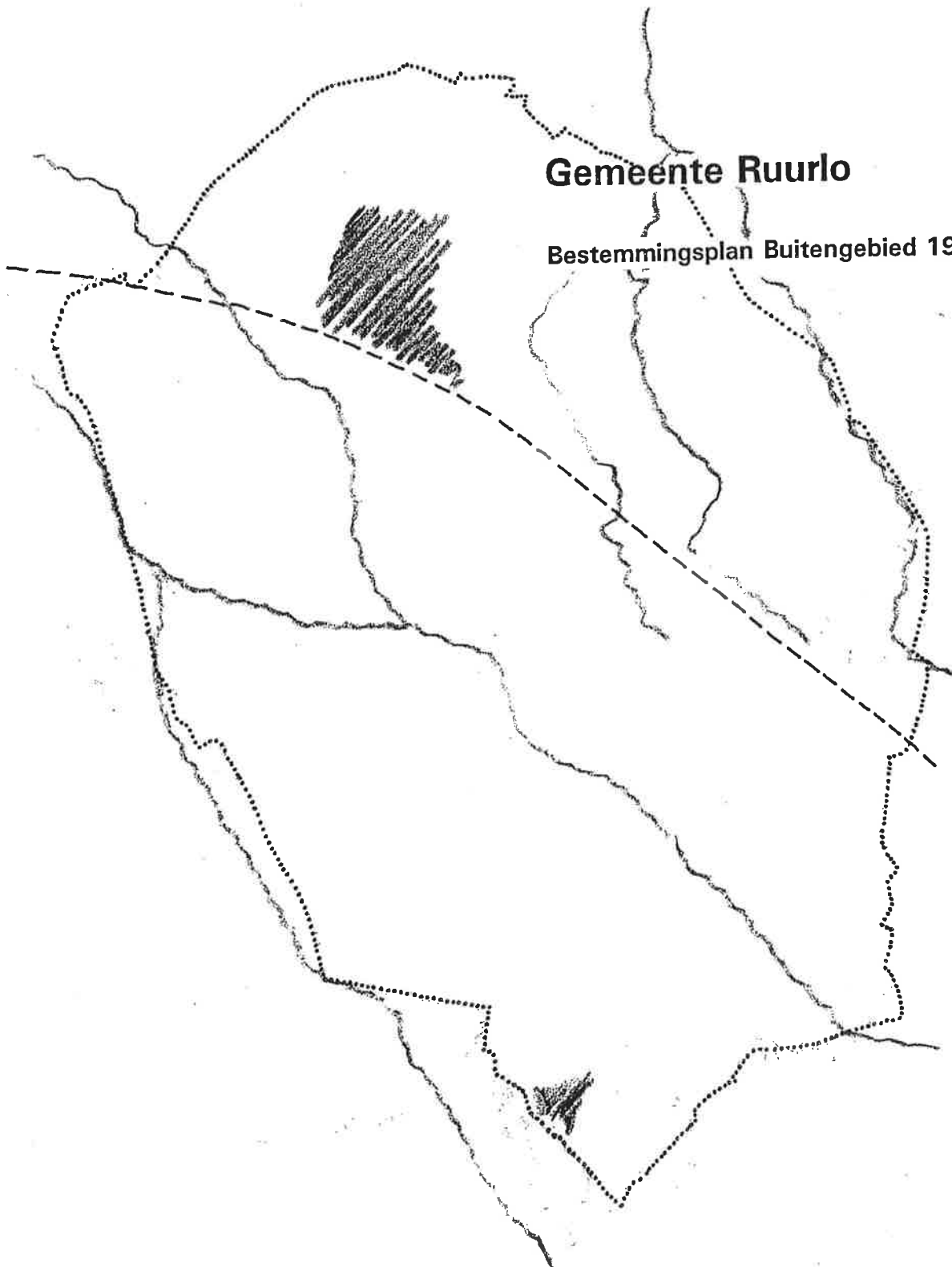
Overzicht van de bijlagen deel uitmakende van de toelichting bij het bestemmingsplan "Buitengebied 1995, wijziging 2007-1"

1. a. Uittreksel plankaart met verklaring van het geldende bestemming (schaal 1 : 10.000)
b. Uittreksel voorschriften van het geldende bestemmingsplan
2. Verzoek om wijziging van het bestemmingsplan
3. Verslag openbare hoorzitting d.d. **@datum hoorzitting@**
4. Schriftelijke zienswijzen **PM**
5. Kaart van het plangebied en de percelen van degenen die zienswijzen hebben ingediend **PM**



Gemeente Ruurlo

Bestemmingsplan Buitengebied 1995



HOOFDSTUK II. BESTEMMINGSBEPALINGEN

Artikel 6. Agrarisch gebied

Doeleindenomschrijving

1. De op de plankaart voor agrarisch gebied aangewezen gronden zijn:
 - a. bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf en voor de bescherming van de aanwezige landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
 - b. voor zover als zodanig aangewezen zijn de gronden mede bestemd voor beschermingsgebied, het agrarisch hulp- en nevenbedrijf, wonen, horecabedrijven, bijzondere doeleinden, dierenverzorging, verblijfsrecreatie en nutsvoorzieningen.

Bebouwingsvoorschriften

2. Op of in de in lid 1 bedoelde gronden mogen uitsluitend in de bestemming passende bouwwerken worden gebouwd, met inachtneming van het bepaalde in de volgende leden van dit artikel.

Agrarische doeleinden

3. Ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten mag op de op de plankaart voor agrarische doeleinden aangewezen gronden ten behoeve van een agrarisch bedrijf gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:
 - a. de omvang van het agrarisch bouwperceel bedraagt 1 ½ ha, 1 ha, respectievelijk ½ of ¼ ha, zoals nader op de kaart aangeduid;
 - b. de diepte van een bouwperceel, gemeten vanaf de dichtst naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, mag ten hoogste 150 m bedragen, de breedte mag eveneens ten hoogste 150 m bedragen;
 - c. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven en sub a en b nader bepaalde bouwpercelen;
 - d. de bouw van één dienstwoning is toegestaan, waarvan de inhoud ten hoogste 700 m³ mag bedragen;
 - e. bij iedere dienstwoning mag ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen gebouwd worden. De goothoogte van deze gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - f. de goothoogte van de overige gebouwen mag ten hoogste 4 m bedragen en de hoogte ten hoogste 9 m;
 - g. de bouw van kassen en andere glasopstallen, anders dan ter vervanging van de bestaande, is niet toegestaan;
 - h. uitsluitend binnen de sub c omschreven agrarische bouwpercelen is de bouw van mestopslagen toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de hoogte ten hoogste 7 m mag bedragen
 - b. uitsluitend ten behoeve van een afdekvoorziening het hoogste punt van die voorziening in afwijking van het bepaalde in sub a, ten hoogste 9 m mag bedragen;
 - c. geschrapt;
 - i. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de sub c omschreven agrarische bouwpercelen mag ten hoogste bedragen:
 1. 15 m voor voeder- en kunstmestsilo's;
 2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 3. 2,5 m voor het overige.
 - j. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten de sub c omschreven agrarische bouwpercelen mag ten hoogste 2 m bedragen;

- k. ten behoeve van recreatief nachtverblijf als bedoeld in artikel 22 lid 2 sub a mag per bouwperceel niet meer dan 25 m² aan gebouwen worden gebouwd. De goothoogte van deze gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen.

Agrarisch hulp- of nevenbedrijf

- 4. Ten behoeve van het agrarische hulp- en nevenbedrijf, alsmede agrarische bedrijfsactiviteiten mag op de op de plankaart aangewezen gronden ten behoeve van een agrarisch hulp- en nevenbedrijf of agrarisch bedrijf gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:
 - a. de omvang van het agrarisch bouwperceel bedraagt 1 ha;
 - b. de diepte van een bouwperceel, gemeten vanaf de dichtst naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, mag ten hoogste 150 m bedragen, de breedte mag eveneens ten hoogste 150 m bedragen;
 - c. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven en sub a en b nader bepaalde bouwpercelen;
 - d. de bouw van één dienstwoning is toegestaan, waarvan de inhoud ten hoogste 700 m³ mag bedragen;
 - e. bij iedere dienstwoning mag ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen gebouwd worden. De goothoogte van deze gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - f. de goothoogte van de gebouwen mag ten hoogste 4 m bedragen en de hoogte ten hoogste 9 m;
 - g. uitsluitend binnen de sub c omschreven agrarische bouwpercelen is de bouw van kassen en andere glasopstallen, anders dan ter vervanging van bestaande, niet toegestaan;
 - h. uitsluitend binnen de sub c omschreven agrarische bouwpercelen is de bouw van mestopslagen toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de hoogte ten hoogste 7 m, mag bedragen
 - b. uitsluitend ten behoeve van een afdekvoorziening het hoogste punt van die voorziening in afwijking van het bepaalde sub a, ten hoogste 9 m mag bedragen
 - c. de totale opslagcapaciteit per agrarisch bouwperceel ten hoogste 2500 m³ mag bedragen.
 - i. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde op de sub c omschreven agrarische bouwpercelen mag ten hoogste bedragen:
 - 1. 15 m voor voeder- en kunstmestsilo's;
 - 2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 3. 2,5 m voor het overige.
 - j. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, buiten de sub c omschreven agrarische bouwpercelen mag ten hoogste 2 m bedragen.

Woning

- 5. Ter plaatse van de bestemmingsaanduiding cirkel 'O' op de plankaart mag per 'O' één woning gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:
 - a. de inhoud van een bestaande woning mag eenmaal met ten hoogste 10% worden vergroot, met een maximum van 50 m³ en tot ten hoogste 700 m³. Bestaande woningen mogen in ieder geval worden vergroot tot 300 m³. Bestaande woningen groter dan 700 m³ mogen niet worden vergroot;
 - b. bij iedere woning mag ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen gebouwd worden. De goothoogte van deze gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;

- c. de afstand van een bijgebouw tot de woning mag ten hoogste 15 m bedragen;
- d. de goothoogte van een woning mag ten hoogste 4 m bedragen en de bouwhoogte ten hoogste 9 m;
- e. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste bedragen:
 - 1. 6 m voor palen en masten;
 - 2. 2 m voor erf- en terreinafscheidingen;
 - 3. 2,5 m voor het overige.

Horeca

- 6. Ten behoeve van horeca-activiteiten mag op de plankaart daartoe aangewezen gronden gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:
 - a. de bestaande oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
 - b. de bestaande goothoogte en hoogte van de bedrijfsgebouwen mogen niet worden vergroot;
 - c. de bouw van één dienstwoning is toegestaan, waarvan de inhoud ten hoogste 700 m³ mag bedragen;
 - d. bij iedere dienstwoning mag ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen gebouwd worden. De goothoogte van deze gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - e. de goothoogte van de dienstwoning mag ten hoogste 4 m bedragen en de hoogte ten hoogste 9 m;
 - f. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 - 1. 6 m voor palen en masten;
 - 2. 2 m voor erfafscheidingen;
 - 3. 2.50 m voor het overige.
 - g. de afstand van een bijgebouw tot de dienstwoning mag ten hoogste 15 m bedragen;

Bedrijven

- 7. Ten behoeve van bedrijfsactiviteiten mag op de op de plankaart voor bedrijven aangewezen gronden gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:
 - a. uitsluitend ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten, zoals aangegeven op de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage 'bedrijfsactiviteiten', zijn toegestaan;
 - b. per bedrijf mag de oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen met ten hoogste 10% worden vergroot;
 - c. de bouw van één dienstwoning per bedrijf is toegestaan, waarvan de inhoud ten hoogste 700 m³ mag bedragen;
 - d. bij iedere dienstwoning mag ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen gebouwd worden. De goothoogte van deze bijgebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - e. de goothoogte van de dienstwoning en de bedrijfsgebouwen mag ten hoogste 4 m bedragen en de hoogte ten hoogste 9 m;
 - f. de dienstwoning mag uitsluitend gebouwd worden tussen de weg en de bedrijfsgebouwen, tenzij op grond van milieuhygiënische overwegingen een ligging achter de bedrijfsbebouwing gewenst is.
 - g. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:

1. 6 m voor palen en masten;
 2. 2 m voor erfafscheidingen;
 3. 2,5 m voor het overige.
- h. de afstand van een bijgebouw tot de dienstwoning mag ten hoogste 15 m bedragen.

Bijzondere doeleinden

8. Ten behoeve van de bijzondere doeleinden mag op de op de plankaart daartoe aangewezen gronden gebouwd worden onder de volgende voorwaarden:
- a. de bestaande oppervlakte van de gebouwen mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
 - b. de bestaande goothoogte en hoogte mogen niet worden vergroot;
 - c. uitsluitend de verbouw, nieuwbouw en renovatie van een bestaande dienstwoning is toegestaan;
 - d. bij iedere dienstwoning mag in afwijking van het bepaalde onder a. ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen gebouwd worden. De goothoogte van deze gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - e. de goothoogte van de dienstwoning mag ten hoogste 4 m bedragen de bouwhoogte ten hoogste 9 m;
 - f. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste bedragen:
 1. 6 m voor palen en masten;
 2. 2 m voor erfafscheidingen;
 3. 2,5 m voor het overige.
 - g. de afstand van een bijgebouw tot de dienstwoning mag ten hoogste 15 m. bedragen

Dierenverzorging

9. Ten behoeve van het trainen, de huisvesting en verpleging van huisdieren mag op de op de plankaart voor dierenverzorging aangewezen gronden onder de volgende voorwaarden gebouwd worden:
- a. de inhoud van de bestaande gebouwen mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
 - b. uitsluitend de verbouw, nieuwbouw en renovatie van een bestaande dienstwoning is toegestaan;
 - c. bij iedere dienstwoning mag in afwijking van het bepaalde onder a. ten hoogste 100 m² aan gebouwd worden. De goothoogte van deze gebouwen mag ten hoogste 3 m bedragen;
 - d. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste bedragen:
 1. 6 m voor palen en masten;
 2. 4 m voor erfafscheidingen;
 3. 4,5 m voor het overige.
 - e. de afstand van een bijgebouw tot de dienstwoning mag ten hoogste 15 m bedragen.

Verblijfsrecreatie

10. Ten behoeve van verblijfsrecreatieve voorzieningen mag op de op de plankaart daartoe aangewezen gronden onder de volgende voorwaarden gebouwd worden:
- a. de bestaande oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag met ten hoogste 10% worden vergroot;
 - b. de bestaande goothoogte en hoogte mogen niet worden vergroot;

Artikel 24. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen met inachtneming van het bepaalde in artikel 25 overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening het bestemmingsplan wijzigen voor wat betreft:

1. Het wijzigen van de plankaart bij beëindiging (van een gedeelte) van de bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf of bij verplaatsing van de bedrijfsvoering met dien verstande dat slechts die functies zijn toegestaan in onderstaande tabel zijn aangegeven voor de daarin opgenomen bestemmingen en de gronden, aangeduid als dorpsrand op de zoneringskaart.

Funcieverandering agrarische bedrijven/ agrarische bebouwing	Dorpsrand	Agrarisch gebied	Agrarisch gebied met landschap./ natuurwaarde excl. dorpsrand	Bos
• Niet-agrarische bedrijvigheid (cat. 1 + 2)				
• Wonen				
• Manege/aansluitend op uitrijpaden				
• Volkstuinen				
• Agrarisch hulpbedrijf (geen reparatie)				
• Zuivelboerderij				
• Kampeerboerderij				
• Kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen				
• Veehandel				
• Vis-/wormenkwekerij				
• Dierenpension/-kennel				
• Opslag/stalling en gebouwen				
• Tuincentrum				
• Dierenartsenpraktijk				

De voormalige agrarische dienstwoning kan indien aan de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen een bedrijfsmatige functie wordt toegekend als dienstwoning bij deze activiteiten worden bestemd.

De wijziging mag niet leiden tot:

- a. detailhandel;
- b. toename van de bebouwing en/of het aantal woningen;
- c. onevenredige toename van het autoverkeer;
- d. het in onevenredige mate beperken van de bedrijfsvoering op de nabijgelegen agrarisch bedrijven;
- e. toename van hinder en/of gevaar voor het woon- en/of leefmilieu

De wijziging zal slechts worden toegepast, indien ter plaatse in relatie tot de beoogde functie een goede ontsluiting aanwezig is en onder de voorwaarden, dat de niet-agrarische bedrijvigheid en de opslag van materialen uitsluitend mag worden uitgeoefend in de gebouwen. Burgemeester en wethouders kunnen toestaan dat de agrarische dienstwoning al dan niet met in pandige bedrijfsruime wordt gesplitst in twee woningen, mits daarbij voldaan wordt aan de voorwaarden, zoals genoemd in artikel 23 lid g sub 1 tot en met 5; Burgemeester en wethouders kunnen vestiging van een bedrijf dat is genoemd in categorie 3 van deze voorschriften deel uitmakende Staat van Bedrijfsactiviteiten, dan wel daarin niet is opgenomen toestaan, mits dit bedrijf in vergelijking met in de staat opgenomen bedrijfsactiviteiten in categorie 2 niet meer hinder en/of gevaar oplevert voor het woon- en leefmilieu.

Indien de gronden gewijzigd zijn in de bestemming wonen, kunnen deze voor de toepassing van artikel 22 lid 2 sub a beschouwd worden als agrarisch bouwperceel, waarbij het plaatsen van kampeermiddelen kan worden toegestaan bij de (voormalige (eerste)) dienstwoning, mits dit gebruik bestond ten tijde van de wijziging.

2. Het wijzigen van de plankaart ten behoeve van het verplaatsen van agrarische bedrijven. Deze wijziging is slechts toelaatbaar, indien daardoor het woon- en leefklimaat niet in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast en indien daardoor de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de betreffende bestemming niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

Indien sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, mag een bouwperceel worden toegekend van ten hoogste 1 ha; indien nog geen sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf, mag een bouwperceel worden toegekend van ten hoogste $\frac{1}{2}$ respectievelijk $\frac{1}{4}$ ha.

3. Het wijzigen van de plankaart ten behoeve van het vergroten van een agrarisch bouwperceel, tot ten hoogste $1\frac{1}{2}$ ha voor wat betreft de bestemming agrarisch gebied en tot ten hoogste $1\frac{1}{2}$ ha voor wat betreft de bestemming agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden, indien de omvang van de agrarische bedrijfsactiviteiten daartoe aanleiding geven en mits de waarden van de bestemming van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft niet in onevenredige mate worden of kunnen worden geschaad.

4. Het wijzigen van de plankaart ten behoeve van het realiseren van een nieuw agrarisch bouwperceel, waarvan de oppervlakte ten hoogste 1 ha mag zijn met dien verstande dat dit niet van toepassing is op de gronden gelegen ten noorden van de op de plankaart aangegeven lijn "grens beschermingsgebied". De wijziging is slechts toelaatbaar indien het woon- en leefmilieu daardoor niet in onevenredige mate wordt of kan worden aangetast en mits daardoor de landschappelijke, natuurlijke en/of cultuurhistorische waarden van de betreffende bestemming niet in onevenredige mate worden of kunnen worden aangetast.

5. Het wijzigen van het plan door het gedeeltelijk wijzigen van de bestemming van het hoofdgebouw op een bouwperceel in verblijfsrecreatie, ten behoeve van het gedeeltelijk splitsen van het hoofdgebouw in recreatie-appartementen, met dien verstande dat:

1. de oppervlakte en inhoud van het hoofdgebouw niet vergroot mag worden;
2. de inhoud van de bestaande woning ten minste 450 m³ moet blijven bedragen;
3. geen andere gebouwen mogen worden gebouwd en/of gebruikt voor verblijfsrecreatieve voorzieningen anders dan ten behoeve van recreatief nachtverblijf als bedoeld in artikel 22 lid 2 sub a van deze voorschriften;
4. de bedrijfsvoering van de (agrarische) bedrijven niet in onevenredige mate mag worden aangetast.

6. het wijzigen van het plan ten behoeve van de realisering van een totale oppervlakte van ten hoogste 1000 m² aan glasopstallen op een agrarisch bouwperceel als bedoeld in artikel 6 lid 3 sub a en artikel 7 lid 3 sub a, mits ten behoeve van het bestaande agrarische grondgebruik. De hoogte van de glasopstallen mag maximaal 6 m bedragen. Bij de wijziging kunnen Burgemeester en Wethouders in verband met de landschappelijke inpassing van de glasopstallen erfbeplanting eisen.

7. Het toelaten van andere bedrijven dan een smederij en dan volgens de van deze voorschriften deel uitmakende bijlage "bedrijfsactiviteiten" ter plaatse zijn toegestaan, mits het bedrijf, waarvoor vergunning gevraagd wordt, qua aard en omvang gelijkwaardig is aan het ter plaatse gevestigde bedrijf en in vergelijking daarmee niet meer hinder en/of gevaar oplevert voor het woon- en/of leefmilieu en de wijziging niet leidt of kan leiden tot een onevenredige aantasting van natuur- en landschapswaarden.
8. Het wijzigen van de plankaart ten behoeve van de aanleg van een ecologische verbindingzone. Bij de wijziging kunnen de gronden gewijzigd worden in de bestemmingen "Agrarisch gebied met landschappelijke en/of natuurlijke waarden", "Natuurgebied" en/of "Bos";

Artikel 25. Procedure bij toepassing van artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke ordening

1. Het ontwerp-besluit tot wijziging ligt met bijbehorende stukken gedurende 2 weken voor een ieder ter inzage.
2. De burgemeester maakt de nederlegging tevoren in een of meer dag- of nieuwsbladen, die in de gemeente verspreid worden, bekend.
3. De bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden om gedurende de termijn van terinzageligging schriftelijk bedenkingen tegen het ontwerp-besluit in te dienen bij burgemeester en wethouders.
4. Burgemeester en wethouders nemen zo spoedig mogelijk een beslissing. De beslissing is als tegen het ontwerp-besluit bedenkingen zijn ingediend, met redenen omkleed.
5. Burgemeester en wethouders doen Gedeputeerde Staten hun besluit tot wijziging zo spoedig mogelijk toekomen, zulks onder toezending in voorkomend geval van de daartegen ingekomen bedenkingen en eventuele deskundigenadviezen.

Artikel 26. Procedureregels ten aanzien van vrijstellingen

- a. Van de voorgenomen vrijstellingen, alsmede van de mogelijkheid tot het indienen van bezwaren hiertegen, geven Burgemeester en Wethouders kennis in één of meer in de gemeente verspreid wordende dag- of nieuwsbladen, alsmede op de gebruikelijke wijze;
- b. De voorgenomen vrijstelling ligt gedurende 2 weken op de gemeentesecretarie ter inzage, gedurende welke termijn belanghebbenden schriftelijk bedenkingen kunnen indienen bij burgemeester en wethouders;
- c. Indien tegen de vrijstelling bedenkingen zijn ingediend, plegen burgemeester en wethouders overleg met hen die bezwaren hebben ingediend;
- d. Indien dit overleg niet tot positief resultaat heeft geleid, nemen burgemeester en wethouders een met redenen omkleed besluit en doen daarvan mededeling aan hen, die bedenkingen hebben ingediend.

Bijlage 2. Bedrijfsactiviteiten

Bedrijven	SBI	Bedrijfsactiviteit	Milieu- categorie
1. Batsdijk 6a	5126	stratenmakers	3
2. Kaaldijk 2	7631	opslag (pakhuis)	3
4. Elzenboomweg 1	51	opslag	3
6. Groenloseweg 44	5211	loodgieter	2
7. Hengelseweg 7	5111	aannemer	2
8. Tolhutterweg 10	3492	smederij	3
9. Tolhutterweg 24	3492	reparatiebedrijf landbouwmachines	3
10. Morsdijk 6		groothandel in ruitersportartikelen	2
11. Haarweg 3	3492	landbouwmachines	3
12. Wildenborchseweg 33	9391	dierenartsenpraktijk	1
14. Tolhutterweg 32	2121	opslag	3
15. Kaaldijk 1	51	opslag	3