

## **Specifieke toetsingscriteria voor ontwikkeling en beheer van activiteiten die binnen de bestemmingen zijn toegestaan**

Bij de toetsing van activiteiten aan het plan, zal worden getoetst aan onder meer de volgende specifieke en algemene criteria.

### **1. 1. Speciale Beschermingszone Vogelrichtlijn**

De bouw van hoge obstakels, zoals antennemasten, zal niet worden toegestaan binnen de externe invloedszones vanaf de grenzen van de aangewezen dan wel de daarvoor in aanmerking komende Speciale Beschermingszones IJsselmeer, Ketelmeer en Vossemeer en Drontermeer en Veluwemeer in het kader van de Vogelrichtlijn.

Bouwactiviteiten, gebruiksverruiming, functieveranderingen en werken en werkzaamheden die, gebleken uit een onderzoek, mogelijk een storende invloed met significante gevolgen kunnen hebben op de instandhoudingsdoelstelling van de Speciale Beschermingszones, zullen getoetst moeten worden aan de te beschermen waarden. De wijze van toetsing vindt plaats door toepassing van het afwegingskader van de Habitatrichtlijn.

### **1. 2. Agrarisch gebruik**

#### **1. 2. 1 Agrarische bedrijfsvoering**

Niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren of een andere niet-grondgebonden agrarische bedrijvigheid als ondergeschikte (tweede) tak kan worden ontwikkeld, mits de milieubelastingnormen niet worden overschreden en voldaan wordt aan de regels met betrekking tot het dierenwelzijn.

Bij het bepalen van de aan die normen gekoppelde maximaal toelaatbare productieomvang zal worden gelet op de relevante productieparameters, zoals grondareaal, Standaardbedrijfseenheden en Nederlandse Grootte Eenheden.

#### **1. 2. 2 Bebouwing op bouwpercelen**

Binnen de aangegeven bouwperceel-/percelen dient door toepassing van nadere eisen of afwijkingsregels een concentratie van de bebouwing, compactheid en een ruimtelijke samenhang te ontstaan.

Bij nieuwbouw dient gelet te worden op de relatie met het aanwezige bouwpatroon en de eventueel aanwezige landschappelijke, natuurlijke, archeologische en/of cultuurhistorische waarden van de bouwpercelen.

#### **1. 2. 3 Tweede agrarische bedrijfswoning**

Een tweede bedrijfswoning bij agrarische bedrijven kan na wijziging worden toegelaten, als dit als gevolg van de aard van de bedrijfsactiviteiten noodzakelijk is. Dit kan het geval zijn wanneer zulks noodzakelijk is in verband met continue (dag en nacht) persoonlijk toezicht en verzorging door meer dan één persoon en er sprake is van een meermansbedrijf met tenminste twee volwaardige arbeidskrachten.

Tevens zal er in deze gevallen worden getoetst aan de zekerheid omtrent de duurzaamheid van het toezicht en/of van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf. Dit kan het geval zijn als er sprake is van een redelijke verwachting dat het bedrijf zal worden voortgezet en/of uitgebreid.

#### **1. 2. 4 Ondergeschikte tweede tak of deeltijdfunctie**

De afwijking om bij de uitoefening van een agrarisch bedrijf een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie of bij een niet-agrarisch bedrijf een nevenfunctie te vestigen kan worden toegelaten als in ieder geval wordt voldaan aan de volgende criteria:

- gebruik dat inbreuk maakt op het landschap zal niet of slechts onder voorwaarden voor wat betreft de inpassing in het landschap worden toegestaan. Er mag geen negatieve invloed op de kenmerken en waarden van de Ecologische Hoofdstructuur plaatsvinden. Het gebruik moet qua aard en schaal passen bij de specifieke kwaliteiten en de schaal van de omgeving, waarbij terughoudend om zal worden gegaan met reclame-uitingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen uitingen;
- het ander gebruik dient plaats te vinden binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen, die aanwezig is op het moment dat de wijziging wordt toegepast. Dit criterium is niet van toepassing als het gaat om het toelaten van (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)product-vergisting;
- de vestiging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
- het parkeren ten behoeve van het ander gebruik dient binnen het bouwperceel op het eigen terrein plaats te vinden;
- er mag geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen plaatsvinden. Dit criterium is niet van toepassing als het gaat om het toelaten van (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergisting;
- er moet zijn voldaan aan de specifiek per gebruik gestelde criteria, zoals opgenomen in bijlage 4 bij de regels.

#### 1. 2. 5 Vergroting bouwperceel/-percelen

De wijzigingsbevoegdheden om het bouwperceel/-percelen te vergroten zal alleen worden toegepast als er zicht is op langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of een behoefte voortvloeiend uit de extensivering en/of verbreding van de bedrijfsactiviteiten. Binnen het bestaande bouwperceel moet geen ruimte meer zijn voor de benodigde uitbreiding. Bij de vergroting mag de breedte van het bouwperceel niet groter zijn dan de diepte, of omgekeerd, zodat er in alle gevallen sprake blijft van een rechthoekig bouwperceel. Bij deze verandering van bouwperceel/-percelen moet in het bijzonder worden gelet op de landschappelijke en cultuurhistorische waarden, waaronder de verkavelingsrichting en het aanleggen van nieuwe erfingelbeplanting.

Tevens moet worden gelet op de relatie met het aanwezige bouwpatroon en de nabijheid van milieugevoelige functies.

Vanwege de mogelijke relatie met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm zal de waterbeheerder om advies worden gevraagd.

#### 1. 2. 6 Manege-activiteiten agrarisch aanverwant bedrijf

De afwijkingmogelijkheid voor het toestaan van manege-activiteiten bij een agrarisch aanverwant bedrijf zal in ieder geval worden getoetst aan de volgende criteria:

- het bedrijf dient te zijn gelegen aan of nabij een weg met een doorgaande verkeersfunctie voor tenminste interlokaal verkeer;
- er dient een op de aard en omvang van de manegeactiviteiten afgestemde perceelssluiting aanwezig te zijn;
- op eigen terrein dient voldoende gelegenheid tot parkeren te kunnen worden geboden.

### 1. 3. **Woondoeleinden**

#### 1. 3. 1 Hoofdgebouwen

- a. Bij verbouw en uitbreiding van (bestaande) hoofdgebouwen wordt gelet op de landschaps- en bouwstructuur van de omgeving en een aansluiting op de aanwezige hoofdvorm van het pand zelf.
- b. Volledige herbouw van hoofdgebouwen dient in beginsel op de plek van het bestaande woonhuis plaats te vinden, tenzij de huidige situering belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd. Er kunnen in dat geval nadere eisen gesteld worden aan de situering van een hoofdgebouw op het perceel. Daarbij wordt rekening gehouden met aanwezige geluidszones, nabije (agrarische) bedrijvigheid, de landschappelijke inpassing en aansluiting bij de bouwstructuur van de omgeving.

### 1. 3. 2 Bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen

De bouw van aan- en uitbouwen (een extra slaapkamer op de begane grond, bijkeuken, serre, e.d.) overkappingen en bijgebouwen (garage, berging, e.d.) moet, behalve aan de kwantitatieve bouwregelingen, in ieder geval aan de hierna genoemde eisen voldoen.

Er moet een herkenbaar onderscheid bestaan tussen hoofdgebouwen enerzijds en bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen anderzijds. Dit onderscheid zal zich naast de afmetingen, onder meer kunnen manifesteren door een terugrooiing van de bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen ten opzichte van de naar de weg gekeerde gevel(s) van een hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan.

### 1. 4. **Gelijkwaardige bedrijvigheid**

De afwijkmogelijkheid ten aanzien van naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen bedrijven, zal worden getoetst aan het volgende.

De in het plan vastgelegde maximale milieucategorieën zullen, in combinatie met de toepassing van de milieuwetgeving (bijvoorbeeld de Wet milieubeheer) flexibel worden toegepast, in die zin dat bedrijven in een hogere milieucategorie naar de aard en de invloed op de omgeving gelijkwaardig kunnen worden verklaard met bedrijven in een lagere milieucategorie, indien de voorschriften op grond van de milieuwetgeving (met name de milieuvergunning) de milieuhinder daarvoor voldoende beperken. Hierbij zal rekening worden gehouden met nieuwe milieuvriendelijker methoden en technieken.

Tevens zal worden getoetst aan de volgende criteria:

- het moet gaan om bedrijven die passen in het gebied;
- in principe worden alleen bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 toegelaten en de naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee vergelijkbare bedrijven;
- bedrijven die zwaar verkeer of veel verkeer aantrekken, zullen in beginsel slechts aan wegen, die daarop zijn berekend, kunnen worden toegestaan;
- bedrijvigheid die inbreuk maakt op het landschap zal niet of slechts onder voorwaarden voor wat betreft de inpassing in het landschap worden toegestaan;
- de aanwezige woonfunctie dient bij het bedrijf te worden gehandhaafd;
- de bedrijfsvestiging dient plaats te vinden binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen.

### 1. 5. **Omgevingsvergunningen voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden**

#### 1. 5. 1 Algemeen

De beleidskeuze ten aanzien van de hoofdfuncties (landbouw, natuur en landschap) en de toegevoegde functies in het buitengebied heeft consequenties ten aanzien van de toelaatbaarheid van activiteiten die uit oogpunt van de verschillende functies worden ondernomen. Bij de toetsing hiervan is het "evenredigheidsbeginsel" van toepassing.

Dit houdt met name in dat bij de toetsing dient te worden beoordeeld of het positieve effect van de activiteit opweegt tegen de negatieve gevolgen voor de andere functies. Voor een aantal specifieke bestemmingen geldt aanvullend het volgende.

### 1. 5. 2 Omgevingsvergunning binnen de bestemming "Agrarisch"

- a. Toetsing zal plaatsvinden aan de hand van het volgende schema vanuit de vraag of er al dan niet sprake is van een onevenredige afbreuk aan landschap, bodem en/of natuur, en of de agrarische activiteit al dan niet kan worden toegestaan:

Gevolgen van de activiteit voor landschap of natuur →	Vrijwel afwezig	Matig	Groot
Nut van de agrarische activiteit ↓			
Gering	Toestaan	Niet toestaan, tenzij onder voorwaarden	Niet toestaan
Redelijk groot	Toestaan	Toestaan	Niet toestaan, tenzij onder voorwaarden
Groot	Toestaan	Toestaan	Toestaan, mits compensatie

- b. Voor de toetsing van activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is vereist vanuit de toegevoegde functies (recreatie, infrastructuur, e.d.) geldt dat de activiteiten kunnen plaatsvinden wanneer geen of slechts marginale schade aan de basisfuncties (landbouw, natuur en landschap) wordt toegebracht. De toegevoegde functies zijn ondergeschikt aan de basisfuncties. Door het stellen van voorwaarden kan eventuele schade worden voorkomen of zoveel mogelijk worden beperkt. Voor toetsing van toegevoegde functies onderling, wordt uitgegaan van nevenschiktheid.

Bij toetsing van het begrip landschap gaat het met name om de openheid en de verkavelingsstructuur van het landelijk gebied. Bij het toestaan van activiteiten zal zoveel mogelijk aangesloten moeten worden bij bestaande landschappelijke elementen en/of bosschages.

Het samenvoegen van kleinere percelen en/of het wijzigen van waterlopen zal worden getoetst aan de gevolgen voor het verkavelingspatroon. Hieraan mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.

Het planten van bomen en struiken zal worden getoetst aan de landschappelijke inpassing en de waarden van de structuurbepalende en individuele elementen.

Aan die waarden, alsmede de bepalende overgang van het landschap naar de waardevolle elementen, mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.

### 1. 5. 3 Omgevingsvergunning met betrekking tot laanbeplanting

Voor het verwijderen van laanbeplanting langs wegen vanwege het verstrijken van de levensduur van de beplanting, zal middels een ecologisch onderzoek aangetoond moeten worden, dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ecologische waarden c.q. ecologische betekenis van de laanbeplanting.

Blijkt uit het ecologisch onderzoek dat er een ontheffing op basis van de Flora- en faunawet noodzakelijk is, zal de verwijdering zoveel mogelijk worden afgestemd op het behoud van de ecologische waarden c.q. ecologische betekenis, bijvoorbeeld door het gefaseerd uitvoeren van de verwijdering, al dan niet in combinatie met een herplant van bomen.

#### 1. 5. 4 Omgevingsvergunning binnen de bestemming "Natuur"

Voor toetsing van activiteiten waarvoor een omgevingsvergunning is vereist ten behoeve van een bepaalde functie wordt uitgegaan van het beginsel dat geen onevenredige aantasting mag plaatsvinden van de natuur- en landschapsfunctie.

Voor de in artikel 9.5.1. onder a tot en met f genoemde activiteiten zullen uitsluitend omgevingsvergunningen worden verleend, indien de activiteiten worden uitgevoerd in het kader van natuurbeheer.

#### 1. 5. 5 Omgevingsvergunning binnen de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie"

Binnen de archeologisch waardevolle gebieden zal een omgevingsvergunning alléén worden verleend indien er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de voorkomende archeologische waardevolle terreinen en elementen.

De Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek of de provinciaal archeoloog zal om advies worden gevraagd.

### 1. 6. **Nutsleidingen**

a. Bij de aanleg van hoogspanningsleidingen zullen zoveel mogelijk bestaande elementen en lijnen in het landschap worden gevolgd, teneinde de cultuurhistorische, archeologische en kenmerkende waarden van een gebied zoveel mogelijk te ontzien. Dit kan onder meer worden bereikt door leidingen en dergelijke zoveel mogelijk langs bestaande wegen en paden aan te leggen.

b. Bij het toelaten en de situering van bouwwerken zal er op worden gelet dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan een doelmatig en veilig functioneren van bovengrondse nutsleidingen.

Binnen de belemmeringsstrook zal een omgevingsvergunning voor het bouwen of het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, alleen worden verleend indien de belangen in verband met de betrokken leiding zich hier niet tegen verzetten. Alvorens een omgevingsvergunning verleend kan worden, dient advies ingewonnen te worden bij de leidingbeheerder.

c. Ten behoeve van de aanleg of het verleggen van openbare nutsleidingen kan de dubbelbestemming worden verwijderd, dan wel kan een nieuwe dubbelbestemming worden aangegeven.

Bij het aanleggen of het verleggen van nutsleidingen zal worden getoetst aan de veiligheid, de gevolgen voor het landschap, het reliëf en het agrarisch gebruik van de grond, de belemmeringen voor overige functies, de voorzienbare nieuwe infrastructuur, dorpsuitbreidingen en uitbreiding van bedrijventerreinen, de effecten op landbouwkundige waarden in het agrarisch gebied en de mogelijke verstoring van telecommunicatie en radarontvangst door hoogspanningsleidingen.

## **1. 7. Recreatie**

### **1. 7. 1 Recreatief medegebruik**

Het binnen de bestemmingen toegestaan recreatief medegebruik zal uitsluitend bestaan uit dagrecreatieve voorzieningen (picknickplaatsen, fiets-, vaar- en wandelroutes, kanosteigers, banken, e.d.). De aanleg hiervan dient geen onevenredige afbreuk te doen aan de agrarische, landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied. Het recreatief medegebruik mag niet bestaan uit vormen van verblijfsrecreatie.

### **1. 7. 2 Logiesverstrekking**

De afwijkingmogelijkheid voor een logiesverstrekking bij woonhuizen zal in ieder geval worden getoetst aan de volgende criteria:

- de bedrijvigheid moet gekoppeld zijn aan het gebruik van het woonhuis en daaraan ondergeschikt zijn;
- de ruimtes voor logiesverstrekking dienen in het woonhuis te worden ondergebracht. Vestiging mag niet plaatsvinden in vrijstaande bijgebouwen;
- de vestiging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie en ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
- er mogen niet meer dan drie appartementen per woonhuis worden gevestigd.

## **1. 8. Productiegebonden detailhandel**

De afwijkingmogelijkheid ten behoeve van productiegebonden detailhandel van agrarische bedrijfs-/streekeigen producten (kaas, jam, melk, ijs, e.d.) of aan andere bedrijvigheid gebonden vormen van producten, welke ter plaatse worden bereid, verwerkt en/of toegepast, wordt uitsluitend verleend indien deze functie inherent is aan de bestemming.

De functie zal vanuit de bestaande bebouwing moeten worden uitgeoefend, terwijl er verder van vormen van detailhandel wordt uitgegaan met een lokaal verzorgingsgebied.

Bij de afwijkingmogelijkheid voor productiegebonden detailhandel zal worden getoetst op de invloed op het winkelapparaat in de diverse kernen. Daaraan mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan.

## **1. 9. Waterhuishouding**

Bij activiteiten nabij hoofdwaterlossingen dient rekening te worden gehouden met de door het waterschap Zuiderzeeland aangegeven obstakelvrije zones uit de oever van een watergang, tenzij via overleg met het waterschap een andere regeling is overeengekomen.

## **1. 10. Paardrijbakken en tennisbanen**

Paardrijbakken en tennisbanen die omgevingsvergunningplichting zijn, uitsluitend toegestaan ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik, zullen uitsluitend verleend worden op of direct aansluitend aan een eigen erf bij een (bedrijfs)woning dan wel een agrarisch bouwperceel. De paardrijbak en/of de tennisbaan moet landschappelijk aanvaardbaar en inpasbaar zijn. Daarbij dienen de bakken en/of banen zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg te worden gesitueerd.

Een paardrijbak en/of tennisbaan mag geen hinder (geur, geluid, licht en stof) veroorzaken voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m). Tevens is verlichting bij een paardrijbak en/of een tennisbaan niet toegestaan in kwetsbare agrarische gebieden dan wel in of nabij natuurgebieden.

## **1. 11. Spoorweglawaai**

De wijzigingsbevoegdheid om de contouren van de geluidszone te wijzigen kan worden toegepast, indien er vanwege een wijziging van de feitelijke inrichting van een spoorweg of een toe- of afname van het treinverkeer sprake is van een noodzakelijke verbreding of versmalling van de geluidszone.

## **1. 12. Industrielawaai**

De afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden in dit plan, waarbij geluidgevoelige gebouwen binnen de aangegeven bestemmings- en/of bouwpercelen mogen worden gebouwd dan wel uitgebreid, zullen binnen de gebiedsaanduiding "geluidzone - industrie" alleen kunnen worden benut / toegepast als er akoestisch geen ongunstiger situatie optreedt, en er wordt voldaan aan de voorkeursgrenswaarde dan wel een verkregen hogere waarde.

## **1. 13. Wegverkeerslawaai**

- a. De bouw of uitbreiding van geluidsgevoelige gebouwen, dan wel functiewijziging van een niet-geluidsgevoelig gebouw in een geluidgevoelig gebouw, zal binnen de geluidszone alleen kunnen worden toegepast als er akoestisch gezien geen ongunstiger situatie optreedt.
- b. Indien een nu niet zoneplichtige weg alsnog zoneplichtig wordt in de zin van de Wet geluidhinder of indien bij het aan- of verleggen van wegen dit noodzakelijk is, zal een gebiedsaanduiding "geluidzone - weg" moeten worden gegeven.
- c. Als verkeersontwikkelingen op wegen binnen de planperiode aanleiding geven tot wijzigingen, zodanig dat de geluidbelasting op 10 meter uit de as van de meest nabijgelegen rijstrook 50 dB(A) of meer bedraagt, dan zal langs de betreffende weg(en) eveneens een gebiedsaanduiding "geluidzone - weg" worden gelegd.
- d. Als verkeersontwikkelingen op wegen binnen de planperiode aanleiding geven tot vermindering van de verkeersintensiteit, kan de gebiedsaanduiding "geluidzone - weg" ook (gedeeltelijk) worden verwijderd.

## **1. 14. Wegen**

- a. Een omgevingsvergunning voor het toestaan van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de basisbestemming zal alleen kunnen worden verleend indien dit geen onevenredige afbreuk doet aan de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen weg.
- b. Ten behoeve van de aanleg of het verleggen, verbreden of versmallen c.q. opheffen van wegen, kan middels een hiervoor opgenomen wijzigingsbevoegdheid een nieuwe gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - weg" worden aangegeven dan wel worden verwijderd.
- c. Voorts kan, als uitvloeisel van een verandering in de klassering van de betreffende weg in de Provinciale Wegenverordening, de geluidszone middels de hiervoor opgenomen wijzigingsbevoegdheid worden verbreed of versmald. Ook met verleggingen, of andere veranderingen kan rekening worden gehouden.
- d. Bij het schrappen van de betreffende weg uit de Wegenverordening zal de wijzigingsbevoegdheid om de geluidszone te verwijderen kunnen worden toegepast.

### **1. 15. Vrijwaringszone dijken**

- a. Het afwijken met een omgevingsvergunning voor het toestaan van bouwwerken ten behoeve van de basisbestemming, zal alleen kunnen worden toegestaan als geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering.
- b. Ten behoeve van de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen waterkering, alsmede na het onherroepelijk worden van de definitieve vrijwaringszone, kan een nieuwe gebiedsaanduiding "vrijwaringszone – dijk" worden aangegeven dan wel kan de bestaande gebiedsaanduiding "vrijwaringszone - dijk" worden verwijderd.

### **1. 16. Archeologische waarden**

Als door aanvullend historisch onderzoek hogere dan wel lagere archeologische waarden van terreinen naar voren komen, dan kan de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie nummer X" voor de betreffende gronden en gebouwen worden aangebracht, dan wel gewijzigd in een andere bestemming "Waarde – Archeologie nummer X".



## **Specifieke toetsingscriteria bij toepassing van een wijzigingsbevoegdheid naar een andere bestemming**

### **1. 17. Wijzigen naar natuur of bos**

De wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen ten behoeve van de aanleg van een ecologische verbindingzone, dan wel in een natuur- of bosbestemming mag geen onevenredige afbreuk doen aan de agrarische bedrijfsvoering, de landschappelijk, de archeologisch en/of de cultuurhistorisch waardevolle gebieden.

Voor zover passend binnen de beheersdoelstellingen, zullen in gebieden waarin natuur- en landschapsontwikkeling plaatsvindt, de mogelijkheden voor extensief agrarische medegebruik gehandhaafd worden.

### **1. 18. Wijzigen naar andere functie**

Een functieverandering zal, nadat gebleken is dat vestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf niet mogelijk is, door middel van de volgende stappen worden beoordeeld:

- a. Eerst wordt nagegaan of een gebruik ten behoeve van een gebiedseigen functie mogelijk is, bijvoorbeeld als beheers- of bedrijfsgebouw voor de functies natuur of landschap, of agrarisch aanverwant bedrijf.
- b. Als geen gebiedseigen functie, een agrarisch aanverwant bedrijf mogelijk is, dient de vrijkomende bebouwing vervolgens bij voorkeur te worden aangewend voor de bedrijfsfunctie.

Deze functies dienen te worden gehuisvest in de bestaande bebouwing, die aanwezig is op het moment dat de wijziging wordt toegepast. Daarbij zal primair onderzoek plaats moeten vinden naar de mogelijkheid van sanering van landschappelijk storende stallen of andere voormalige bedrijfsbebouwing.

Binnen de functieverandering naar een bedrijfsfunctie moet sprake zijn van lichte vormen van bedrijvigheid. Bij het toestaan van deze functies zijn de criteria genoemd in lid 1.4. van overeenkomstige toepassing.

- c. De functieverandering mag niet leiden tot onevenredige afbreuk van de (agrarische) bedrijfsfunctie in de nabijheid, in die zin dat naburige (agrarische) bedrijven er door in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt.
- d. Bij de functieverandering wordt ernaar gestreefd het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen, alsmede de erfsingelbeplanting, als landschappelijke verschijningsvorm te handhaven.

Bij verandering naar een toegelaten bedrijfsfunctie, wordt er tevens naar gestreefd alle met het bedrijf verbonden functies zoveel mogelijk onder te brengen in het hoofdgebouw en de daarbijbehorende bijgebouwen, aan- en uitbouwen en overkappingen.

### **1. 19. Wijzigen naar wegen en paden**

De algemene wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Verkeer" zal in hoofdzaak worden toegepast voor het aan- of verleggen van fiets- en voetpaden, incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen, e.d. van wegen en paden.

Voor de aanleg van nieuwe bovenlokale wegen, alsmede de aanleg van eventuele rondwegen, zal een herzieningsprocedure worden gevolgd. Voor overige lokale wegen, zal dit per geval worden bekeken, afhankelijk van de inpasbaarheid in de uitgangspunten van het onderhavige bestemmingsplan en de juridisch-technische verwerkbaarheid daarin, met name als een deel van de nieuwe weg niet in het plangebied is gelegen. In ieder geval zal steeds worden gekeken naar de geluidsconsequenties.

## 1. 20. Water

De algemene wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Water" zal kunnen worden toegepast voor de incidentele aanleg van opvaarten, verbredingen van als zodanig bestemde waterlopen ten behoeve van waterberging, bochtafsnijdingen, kleine verleggingen, e.d. van vaarwegen c.a.

Daarbij zal met name worden getoetst op de consequenties voor natuur- en landschap.

## 1. 21. Algemene toetsingscriteria

### A. Rangorde:

ondergeschikte doeleinden mogen geen ernstige afbreuk doen aan bovengeschiede doeleinden. Onder- en nevensgeschikte doeleinden mogen geen onevenredige afbreuk aan elkaar doen.

### - Bebouwingsbeeld:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient gestreefd te worden naar het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een, in stedenbouwkundig en landschappelijk opzicht, samenhangend bebouwingsbeeld.

Bij afwijking van de maatvoeringseisen zal hierop worden gelet. Voorts moet in zijn algemeenheid verstening van het buitengebied zoveel mogelijk worden voorkomen. Dit geldt met name in relatie tot toegevoegde functies.

### - Woonsituatie:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. garanderen van een redelijke lichttoetreding en een redelijk uitzicht, alsmede de aanwezigheid van voldoende privacy.

### - Verkeersveiligheid:

ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. tot-stand-brengen van een verkeersveilige situatie.

- Sociale veiligheid:  
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient voorkomen te worden dat een ruimtelijke situatie ontstaat die onoverzichtelijk, onherkenbaar en niet sociaal controleerbaar is.
- Milieusituatie:  
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de milieuaspecten, zoals hinder voor omwonenden en een verkeersaantrekkende werking.  
In het bijzonder dient bij de situering en omvang van milieubelastende functies erop te worden gelet dat de mogelijke uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies zo weinig mogelijk wordt beperkt. Omgekeerd dient er bij uitbreiding of nieuwvestiging van milieugevoelige functies op te worden gelet dat bestaande milieubelastende functies zo weinig mogelijk in hun functioneren worden beperkt.
- Openbare nutsleidingen:  
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met een doelmatig en veilig functioneren van nutsleidingen.  
Dit dient, waar nodig, te resulteren in het aanhouden van het bouwvrije afstand en met name voor hoofdtransportleidingen.
- Gebruiksmogelijkheden:  
ten aanzien van de binnen een bestemming toegelaten bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met de gebruiksmogelijkheden binnen andere bestemmingen, indien deze daardoor kunnen worden beïnvloed.
- Landschappelijke waarden:  
ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het totstand-brengen van de landschappelijke waarden van het buitengebied.
- Natuurlijke waarden:  
ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het totstand-brengen van de natuurlijke waarden van het buitengebied.
- Cultuurhistorische waarden:  
ten aanzien van de plaats en afmetingen van bouwwerken, werken en andere gebruiksvormen, dient rekening te worden gehouden met het instandhouden c.q. het herstel van de cultuurhistorische c.q. archeologische en cultuurhistorische waarden van het buitengebied.