

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3 Agrarisch.....	9
Artikel 4 Agrarisch – Agrarisch bedrijf 3.....	12
Artikel 5 Wonen.....	22
Artikel 6 Waarde – Archeologie 5	26
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	30
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel.....	30
Artikel 8 Algemene bouwregels	31
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	33
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	36
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	40
Artikel 11 Overgangsrecht	40
Artikel 12 Slotregel.....	41
HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN VAN DE REGELS	42
Bijlage 1 van de regels ‘Erfinrichtingsplan ‘t Pad 11a Niebert’	42
Bijlage 2 van de regels ‘Tabel aanlegvergunningen’	44

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het Bestemmingsplan Westerkwartier, 't Pad 11a te Niebert, met identificatienummer NL.IMRO.1969.BPNI22HERS1-OW01 van de gemeente Westerkwartier;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan-huis-verbonden beroep:

de uitoefening van een beroep of het bedrijfsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, ontwerptechnisch, consumentverzorgend, ambachtelijk of hiermee gelijk te stellen gebied door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende aan- en uitbouwen kan worden uitgeoefend, waarbij de woonfunctie in overwegende mate gehandhaafd blijft en waaronder in ieder geval niet wordt begrepen prostitutie en waarbij detailhandel slechts is toegestaan voor zover dit direct verband houdt met het aan huis verbonden beroep of bedrijf;

1.6 archeologische verwachting:

de aan een gebied toegekende verwachting in verband met de kans op het voorkomen van archeologische sporen en relictten;

1.7 archeologisch vooronderzoek:

locatiegericht bureauonderzoek, booronderzoek, geofysisch prospectieonderzoek, het graven van proefsleuven of een combinatie daarvan, verricht door een erkende partij of namens de gemeente, door een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.8 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de in dat gebied aanwezige archeologische sporen en relictten;

1.9 bebouwing:

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

1.10 bed & breakfast:

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben, welk verblijf en ontbijt moeten plaatsvinden in de woning;

1.11 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.12 bedrijfswoning:

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

1.13 beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.14 bestaand:

bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan;

1.15 bestaand bijgebouw:

een aanwezig bijgebouw dat is vergund of alsnog te vergunnen is of vergunningsvrij gebouwd kon worden;

1.16 bestaande paardenbak:

een paardenbak zoals die als aanwezig zichtbaar is op de luchtfoto's van 10 en 11 maart 2014 ;

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.19 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak.

1.20 bodemingrepen:

werken en werkzaamheden, genoemd in de archeologische dubbelbestemmingen, waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten;

1.21 bouwen:

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

1.22 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.23 bouwperceel:

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

1.24 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.25 bouwvlak:

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

1.26 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.27 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden (gronden ten behoeve van houtteelt daaronder begrepen) met uitzondering van bosgronden;

1.28 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.29 deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg:

een door het college van burgemeester en wethouders aan te wijzen ambtenaar;

1.30 detailhandel:

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

1.31 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.32 emissiepunt:

punt waar een gevaarlijke stof bedoeld of onbedoeld uit een gesloten systeem treedt;

1.33 erf:

een al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voorzover een bestemmingsplan van toepassing is, de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.34 erker:

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een woonhuis, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegende transparante uitstraling en van beperkte omvang;

1.35 erkende partij:

een dienst, bedrijf of instelling erkend door het Centraal College van Deskundigen (CCvD) en werkend volgens de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.36 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.37 gebouw:

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

1.38 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.39 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige objecten of terreinen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.40 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.41 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

1.42 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.43 hoofdverblijf:

de plaats die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene en welke een voor permanente bewoning geschikte verblijfplaats is;

1.44 hoofdgebouw:

een gebouw, dat gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.45 horecabedrijf en/of -instelling:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.46 kampeermiddel:

een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar;

1.47 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.48 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt, en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel;

1.49 overig bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.50 opgraving:

de ontsluiting van een archeologische vindplaats met als doel de informatie te verzamelen en vast te leggen die nodig is voor het beantwoorden van de in het Programma van Eisen verwoorde onderzoeksvraag(en) en het behalen van de onderzoeksinstellingen. Opgravingen worden verricht door een erkende partij, beschikkend over een opgravingsvergunning ex artikel 45 van de Monumentenwet en uitgevoerd volgens de desbetreffende specificatie in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie (KNA);

1.51 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste twee wanden;

1.52 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als feitelijk hoofdverblijf waarbij het hoofdverblijf fungeert als het centrum van het sociaal en maatschappelijk functioneren van de bewoner.

1.53 plattelandswoning:

een woonhuis in de vorm van een voormalige agrarische bedrijfswoning, die bewoond mag worden door een persoon of diens huishouden die geen functionele binding heeft met het nabijgelegen agrarisch bedrijf, waartoe het woonhuis in het verleden als bedrijfswoning heeft behoord.

1.54 peil:

het peil overeenkomstig de bouwverordening, danwel indien geen peil overeenkomstig de bouwverordening is vast te stellen, de hoogte van het afgewerkte bouwterrein, indien in of op het water wordt gebouwd, dan het Normaal Amsterdams Peil of een ander plaatselijk waterpeil aan te houden;

1.55 prostitutie:

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

1.56 prostitutiebedrijf:

een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin be-drijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, pros-titutie wordt verricht.

Onder een prostitutiebedrijf wordt in ieder geval verstaan: een erotische-massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.57 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.58 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel daarvan die door de ligging, de situatie ter plaatse en de indeling van het gebouw het sterkst op de weg gericht is;

1.59 voorkeurgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objec-ten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.60 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat is gericht op de vervaardiging of assemblage van vuurwerk of de (detail)handel in vuurwerk, niet bedoeld periodieke verkoop in consumentenvuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.61 woonfunctie:

Onder woonfunctie vallen ruimten die een woonbestemming hebben zoals vrijstaande woningen, eengezinswoningen, flat- of portiekwoningen, kamers in een studentenhuis en woonwagens met de daarbij behorende gebouwgebonden ontsluitingswegen en vluchtroutes. Ruimtes zoals bergingen en carports en daarmee gelijk te stellen ruimtes vallen niet onder de woonfunctie.

1.62 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huis-vesting van één afzonderlijk huishouden;

1.63 woonhuis:

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de zijdelingse perceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een gebouw tot de zijdelingse perceelgrens.

2.7 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

2.8 Maatvoering

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m²);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m³);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

2.9 Meten

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Agrarisch ' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik, met uitzondering van een boom- en/of sierkwekerij, houtteelt- of fruitteeltbedrijf;
- b. bos- en/of natuurelementen met een oppervlakte van minder dan 2 hectare;
- c. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers;
- e. natuurvriendelijke oevers van 5 m breed aan weerszijden van een watergang;
- f. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik en educatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden en parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten;

met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde - geen windturbines zijnde - en andere-werken.

3.2 Bouwregels

Op de voor ' Agrarisch ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat stallen en schuren die legaal aanwezig zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan of die op dat moment gebouwd mogen worden, mogen worden gehandhaafd naar de omvang die zij op dat moment hadden.

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 1,50 m bedragen;
- b. kuilvoerplaten, sleufsilos en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest zijn niet toegestaan;
- c. teeltondersteunende voorzieningen in een directe relatie tot de bebouwing op de agrarische bedrijfsbestemming of de bestemming Agrarisch - Kwekerij zijn toegestaan tot niet meer dan 20% van de totale bedrijfsoppervlakte die wordt aangewend voor de teelt, met dien verstande dat:
 1. in afwijking van het bepaalde onder a de bouwhoogte niet meer dan 2 m mag bedragen;
 2. voor het percentage de teeltondersteunende voorzieningen in de agrarische bedrijfsbestemming of de bestemming Agrarisch - Kwekerij worden meegerekend;
 3. teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan indien de grond de dubbelbestemming Waarde - Open gebied, Waarde - Pingoruïne, of Waarde - Verkaveling heeft.

3.3 Nadere eisen

3.3.1 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de waarde van een ter plaatse voorkomende dubbelbestemming.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. 3.2.2 onder a en b en toestaan dat kuilvoerplaten en/of sleufsilos worden gebouwd, mits:
 1. aannemelijk is gemaakt dat plaatsing op de grond met de agrarische bedrijfsbestemming niet mogelijk is vanwege ruimtegebrek of ongewenst is vanwege milieuhygiënische of planologische redenen;
 2. de afstand tussen de kuilvoerplaat/sleufsilos en een gebouw op grond met de agrarische bedrijfsbestemming niet meer bedraagt dan 25 m;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 4. de gronden niet de dubbelbestemming Waarde - Open gebied of Waarde - hebben.

3.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 10.2 Afwegingskader afwijken.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van de voor Agrarisch aangewezen gronden ten behoeve van een (kleinschalig) kampeerterrein.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschaps- en inrichtingsmaatregelen conform het in de Bijlage 1 van de regels opgenomen Erfinrichtingsplan 't Pad 11a Niebert, teneinde te komen tot een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. 3.1 onder a voor de uitoefening van agrarisch grondgebruik ten hoeve van een boom- en/of sierkwekerij of fruitteeltbedrijf, met dien verstande dat van deze bevoegdheid geen gebruik wordt gemaakt voor gronden met de dubbelbestemming Waarde - Open gebied , Waarde - Verkaveling of Waarde - Pingoruïne ;
- b. 3.4.1 ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, indien en voor zover de gronden grenzen aan de agrarische bedrijfsbestemming of de bestemming Agrarisch - Kwekerij, Agrarisch - Paardenhouderij, Sport - Manege of Wonen en op die gronden een kleinschalig kampeerterrein niet op een logische, landschappelijk verantwoorde manier kan worden ingepast en dit in de bestemming Agrarisch wel het geval is, met dien verstande dat:
 1. de afstand van het kleinschalig kampeerterrein tot de bebouwing op het bestemmingsvlak waar de voorzieningen zijn niet meer bedraagt dan 25 m;
 2. de afstand van het kleinschalig kampeerterrein tot een andere agrarische bedrijfsbestemming Agrarisch - Kwekerij, Agrarisch - Paardenhouderij, Sport - Manege en Wonen niet minder bedraagt dan 50 m;
 3. van deze bevoegdheid geen gebruik wordt gemaakt voor gronden met de dubbelbestemming Waarde - Open gebied en Waarde - Verkaveling .

3.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 10.2 Afwegingskader afwijken.

3.7 Aanlegvergunning

3.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in Bijlage 2 van de regels genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming Agrarisch of bij de aanduiding 'houtsingel' (voor zover van toepassing) en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

3.7.2 Uitzondering

Het in 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden betreffen.

Artikel 4 Agrarisch – Agrarisch bedrijf 3

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3 ' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf - met uitzondering van een boom- en/of, houtteelt- of fruitteeltbedrijf- met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden, met dien verstande dat:

- a. per bestemmingsvlak niet meer dan 1 agrarisch bedrijf is toegestaan;
- b. intensieve veehouderij, zowel als hoofdtak als neventak, uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding intensieve veehouderij;
- c. de oppervlakte van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
- d. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- e. de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van houtsingels;
- g. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van een landschappelijk ingepast, kleinschalig kampeerterrein;
- h. de gebouwen mede mogen worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen (zoals een boerderijwinkel, een boerderijterras, een zorgboerderij, een ontvangstruimte voor rondleidingen of lezingen) tot een oppervlakte van niet meer dan 120 m²;
- i. de bedrijfswoning en/of een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw mede mogen worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van bed & breakfast tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
- j. de gronden mede zijn bestemd voor een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 70 m²;
 2. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke grondoppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, binnen welke gebouwen de uitoefening dient plaats te vinden;
 3. buitenopslag niet is toegestaan;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' de gronden mede zijn bestemd voor een zorgboerderij;
- l. per bouwperceel niet meer dan 1 hobbymatige paardenbak voor eigen gebruik is toegestaan met een oppervlak van ten hoogste 800 m², waarvoor geldt dat de afstand tussen de paardenbak en een woning van derden niet minder dan 25 m mag bedragen;
- m. parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

4.2 Bouwregels

Op de voor ' Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3 ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 Bouwwerken

Voor een bouwwerk geldt dat dit uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van een reëel agrarisch bedrijf:

4.2.2 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in Artikel 8 Algemene bouwregels;
- c. gebouwen mogen niet worden gebouwd vóór de voorgevel;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 4,50 m bedragen tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een hogere goothoogte aanwezig was, in welk geval die hogere goothoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 14 m bedragen, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere bouwhoogte aanwezig was, in welk geval die hogere bouwhoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 22° bedragen, met dien verstande dat:
 1. voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
 2. indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een gebouw een lagere dakhelling had, deze lagere dakhelling als minimum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- g. teeltondersteunende kassen mogen uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m², het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming Agrarisch en de grond niet de dubbelbestemming Waarde -, Waarde - Pingoruïne of Waarde - Verkaveling heeft;
- h. voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein mogen uitsluitend worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing;
- i. de oppervlakte die mag worden aangewend voor intensieve veehouderijen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte die daarvoor werd aangewend op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;
- j. nieuwe ligboxenstallen uitsluitend mogen worden gerealiseerd, indien de lichtsterkte binnen niet meer dan 150 lux bedraagt dan wel de stal tussen 20.00 uur en 06.00 uur is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling tenminste met 90% reduceren;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing' mag niet worden gebouwd ten behoeve van een toename van het aantal dieren.

4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de inhoud per bedrijfswoning, inclusief aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere inhoud aanwezig was, in welk geval die grotere inhoud als maximum geldt voor dat gebouw inclusief aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
- c. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw bij een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 5,5 m.

4.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van hooikiepen, kunstmest- en/of voedersilo's mag niet meer dan 18 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van drijfmestsilo's mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van windturbines mag niet meer dan 15 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 10 m bedragen;
- e. teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan tot niet meer dan 20% van de totale bedrijfsoppervlakte die wordt aangewend voor de teelt, met dien verstande dat:
 1. deze uitsluitend zijn toegestaan indien en voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming Agrarisch ;
 2. voor het percentage de teeltondersteunende voorzieningen in de bestemming Agrarisch worden meegerekend;
 3. teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan indien de grond de dubbelbestemming Waarde - Open gebied, Waarde - Pingoruïne of Waarde - Verkaveling heeft;
- f. hooikiepen, voedersilo's, kuilvoerplaten, sleuvsilo, voorzieningen ten behoeve van de opslag van (kunst)mest en teeltondersteunende voorzieningen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- g. de bouwhoogte van omheiningen bij paardenbakken mag niet meer dan 1,80 m bedragen.

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eisen

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

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- h. de waarde van een ter plaatse voorkomende dubbelbestemming of de aanduiding 'houtsingel'.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. 4.2 aanhef en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor ontheffing is of wordt verleend als bedoeld in 4.6 , mits dit in overeenstemming is met de in 4.6 genoemde voorwaarden en wordt gebouwd conform de bouwregels;
- b. 4.2.2 onder d ten behoeve van een hogere goothoogte voor bedrijfsgebouwen, indien dit uit bedrijfseconomisch oogpunt gewenst is en het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. 4.2.2 onder f ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- d. 4.2.2 onder g ten behoeve van teeltondersteunende kassen met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 2.000 m², indien en voor zover:
 1. de gronden grenzen aan de bestemming Agrarisch ;
 2. de oppervlakte noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering;
 3. de grond niet de dubbelbestemming Waarde - Open gebied, Waarde - of Waarde - Verkaveling heeft;
 4. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast.
- e. 4.2.2 onder i ten behoeve van vergroting van de oppervlakte die wordt aangewend ten behoeve van intensieve veehouderijen, mits:
 1. de vergroting noodzakelijk is vanwege normen op het gebied van milieu en/of dierenwelzijn;
 2. het aantal dierplaatsen niet toeneemt;
- f. 4.2.2 onder i ten behoeve van vergroting van de oppervlakte die wordt aangewend ten behoeve van intensieve veehouderij waarbij het aantal dierplaatsen toeneemt, mits daarvoor ontheffing is verleend door Gedeputeerde Staten op basis van de provinciale Omgevingsverordening;
- g. 4.2.2 onder k en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een toename van het aantal dieren, mits dit geen conflict oplevert met het bepaalde in de Natuurbeschermingswet 1998, hetgeen moet blijken uit een rapportage over de ammoniakdepositie van het bedrijf op het Natura 2000 gebied de Bakkeveense Duinen, voor en na de uitbreiding;
- h. 4.2.3 onder a ten behoeve van een tweede bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 1. een tweede bedrijfswoning noodzakelijk moet zijn in verband met:
 - constant toezicht en verzorging van vee;
 - constant toezicht en onderhoud van apparatuur ter preventie van calamiteiten en/of
 - onregelmatige werktijden, constante bereikbaarheid en organisatorische efficiency;welke noodzaak in elk geval niet aanwezig wordt geacht indien het bedrijf binnen 5 minuten (obstakelvrij) met de auto vanuit een kern bereikbaar is;
- i. 4.2.4 onder b ten behoeve van een drijfmestsilo met een bouwhoogte van 8 m, mits de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet worden aangetast;
- j. 4.2.4 onder d ten behoeve van mestvergiftingsinstallaties met een bouwhoogte van niet meer dan 14 m, mits tegelijkertijd ontheffing wordt verleend ingevolge 4.6.1 onder e van het bepaalde in 4.5.1 onder b.

4.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 10.2 Afwegingskader afwijken.

4.5 Specifieke gebruiksregels

4.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10, eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van ligboxenstallen, waarvoor de bouwaanvraag is getoetst aan dit bestemmingsplan, indien de lichtsterkte meer dan 150 lux bedraagt dan wel de stal tussen 20.00 uur en 06.00 uur niet is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling met tenminste 90% reduceren;
- b. het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie.

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschaps- en inrichtingsmaatregelen conform het in de Bijlage 1 van de regels opgenomen Erfinrichtingsplan 't Pad 11a Niebert, teneinde te komen tot een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen middels omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. 4.1 ten behoeve van een boom- en/of sierkwekerij of fruitteeltbedrijf, indien en voorzover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming Agrarisch en de grond niet de dubbelbestemming Waarde - Open gebied, Waarde - Pingoruïne of Waarde - Verkaveling heeft;
- b. 4.1 ten behoeve van agrarisch verwante neventakken, zoals loonbedrijven, agrarische hulpbedrijven, kaasmakerijen, ijsmakerijen, bijenhouderijen, dierenpensions, veehandelsbedrijven, hooi- en stro-opslagbedrijven, zorgboerderijen, met dien verstande dat:
 1. de neventakken worden ondergebracht in bestaande bedrijfsgebouwen, die ten behoeve daarvan mogen worden verbouwd;
 2. niet meer dan 200 m² mag worden aangewend ten behoeve van de neventakken (exclusief de kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen als bedoeld in 4.1 onder h en de bed & breakfast als bedoeld in 4.1 onder i);
- c. 4.1 ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van boerderijkamers, met dien verstande dat:
 1. de boerderijkamers in één bedrijfsgebouw worden ondergebracht, dat ten behoeve daarvan mag worden verbouwd;
 2. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer bedraagt dan 50 m²;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers niet meer bedraagt dan 250 m²;
 4. het aantal boerderijkamers niet meer bedraagt dan 10;
 5. de boerderijkamers een duidelijke ruimtelijke relatie hebben met het boerenbedrijf;
 6. permanente bewoning niet is toegestaan;
- d. 4.1 juncto artikel 1.62 (begripsomschrijving woning) voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, ten behoeve waarvan de woning mag worden verbouwd, indien en voorzover:
 1. de twee huishoudens in het bouwvolume van de bestaande woning worden ondergebracht;
 2. - tijdelijk de aanwezigheid van een tweede bedrijfskracht noodzakelijk is dan wel - permanent de aanwezigheid van een tweede bedrijfskracht noodzakelijk is, maar het bedrijf voldoet niet aan de eisen voor een tweede bedrijfswoning;
- e. 4.5.1 onder b ten behoeve van het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie, mits:
 1. sprake is van één van de volgende wijzen van mestvergistings:
 - het bedrijf verwerkt in hoofdzaak eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op tot het bedrijf behorende gronden gebruikt of naar derden afgevoerd;
 - het bedrijf verwerkt aangevoerde mest geproduceerd door derden en voegt eigen en/of van derden afkomstige co-substraten toe; de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt;
 2. de capaciteit van de installatie minder dan 100.000 kg per dag bedraagt;
 3. het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming Agrarisch;
 4. de vergistingsinstallatie qua bedrijfsactiviteit ondergeschikt is aan de hoofdbedrijfsactiviteit.

4.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 10.2 Afwegingskader afwijken.

4.7 Aanlegvergunning

4.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in Bijlage 2 genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3 of bij de aanduiding 'houtsingel' (voor zover van toepassing) en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

4.7.2 Uitzondering

Het in 4.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

4.8.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3 wijzigen in de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1 of Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2 ;
- b. de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3 wijzigen in de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4 , mits aannemelijk is gemaakt dat de wijziging uit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is en met dien verstande dat wijziging uitsluitend is toegestaan indien het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming Agrarisch ;
- c. de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3 wijzigen in de bestemming Wonen en de aansluitende gebiedsbestemming(en) en daarbij aanduidingen opnemen, indien het agrarische bedrijf is of wordt beëindigd dan wel geen sprake meer is van reële agrarische bedrijfsvoering;
- d. de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3 wijzigen in de bestemming Agrarisch - Kwekerij , mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming Agrarisch en met dien verstande dat wijziging niet is toegestaan indien de grond de dubbelbestemming Waarde - Open gebied, Waarde - Pingoruïne of Waarde - Verkaveling heeft;
- e. de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3 wijzigen ten behoeve van agrarisch verwante activiteiten, zoals loonbedrijven, agrarische hulpbedrijven, kaasmakerijen, ijsmakerijen, bijenhouderijen, veehandelsbedrijven, hooi- en stro-opslagbedrijven, zorgboerderijen en de aansluitende gebiedsbestemmingen, mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming Agrarisch ;
- f. de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3 wijzigen ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van boerderijkamers, met dien verstande dat:
 1. de boerderijkamers in één bedrijfsgebouw worden ondergebracht;
 2. de oppervlakte per boerderijkamer niet meer bedraagt dan 50 m²;
 3. de gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers niet meer bedraagt dan 250 m²;
 4. het aantal boerderijkamers niet meer bedraagt dan 10;
 5. de boerderijkamers een duidelijke ruimtelijke relatie hebben met de bedrijfswoning;
 6. permanente bewoning niet is toegestaan;
- g. de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3 wijzigen ten behoeve van bedrijven zoals genoemd in de Bijlage Bedrijvenlijst, binnenopslag, sociale, culturele, kunstzinnige, medische, therapeutische, algemeen maatschappelijke en met het buitengebied samenhangende educatieve functies, mits de milieubelasting niet meer bedraagt dan die van een categorie 2-activiteit als bedoeld in de Bijlage Richtafstandenlijst;
- h. de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3 wijzigen ten behoeve van hoveniersbedrijven, mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming Agrarisch en/of de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur ;
- i. de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3 wijzigen in de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij of Sport - Manege , mits:
 1. uit een bedrijfsplan is gebleken dat de bestaande bebouwde oppervlakte niet toeneemt;
 2. het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming Agrarisch en/of de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur ;

3. het bestemmingsvlak grenst aan een weg, bij wijziging in de bestemming Sport - Manege ;
- j. de bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3 wijzigen ten behoeve van natuurontwikkeling, indien en voor zover het bedrijf is of wordt verplaatst ten behoeve van de (te realiseren) ecologische hoofdstructuur;
- k. de aanduiding 'intensieve veehouderij' verwijderen indien en voorzover de intensieve veehouderijactiviteiten feitelijk zijn beëindigd en de locatie gelet op de ligging ten opzichte van omringende functies (zoals lintbebouwing, ecologische hoofdstructuur of Natura 2000gebied) uit een oogpunt van milieu niet geschikt is voor intensieve veehouderij.

4.8.2 Voorwaarden wijziging wonen

Toepassing van de in 4.8.1 onder c genoemde bevoegdheid vindt plaats met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie mag uitsluitend worden uitgeoefend in de voormalige bedrijfswoning en in een aan de voormalige bedrijfswoning aangebouwde voormalige bedrijfsruimte, waarbij geldt dat in totaal niet meer dan 1 woning aanwezig mag zijn;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen meerdere woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. de woningen uitsluitend mogen worden gerealiseerd in de voormalige bedrijfswoning en in een aan de voormalige bedrijfswoning aangebouwde voormalige bedrijfsruimte;
 2. bij het aantal toe te laten woningen mede rekening wordt gehouden met de voor de gemeente vastgestelde nieuwbouwruiimte;
 3. de karakteristiek van de bebouwing en het erf niet mogen worden aangetast;
 4. de verkeersinfrastructuur een toename van het aantal woningen moet toelaten;
 5. de toename van het aantal woningen niet mag leiden tot extra beperkingen van de exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven, hetgeen dient te zijn aangetoond aan de hand van de van toepassing zijnde milieuregelgeving en de daarop gebaseerde jurisprudentie (omgekeerde werking);
 6. de oppervlakte aan bijgebouwen per woning niet meer mag bedragen dan 130 m² en de oppervlakte aan bijgebouwen in totaal niet meer mag bedragen dan 400 m², welke bijgebouwen moeten zijn ondergebracht in één gebouw; deze regeling wordt bij de wijziging vastgelegd;
 7. bedrijfsgebouwen, niet zijnde de voormalige bedrijfswoning met aangebouwd bedrijfsgedeelte, dienen te worden gesloopt, indien en voor zover de staat van onderhoud van deze gebouwen en de daarmee verband houdende uiterlijke verschijningsvorm ervan niet in overeenstemming zijn met de Bouwverordening of het Bouwbesluit, dan wel in ernstige mate in strijd zijn met redelijke eisen van welstand;
 8. waardevolle bebouwing niet mag worden gesloopt. De vraag of bebouwing waardevol is, wordt beantwoord aan de hand van de volgende criteria: gaafheid, architectonische waarde, cultuurhistorische waarde, het streekeigene, beeldbepalende waarde, belendende bebouwing, samenhang tussen landschap en bebouwing, de mate waarin het object als uniek is aan te merken;
 9. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast.

4.8.3 Voorwaarden wijziging andere functie

Toepassing van de in 4.8.1 onder f, g en h genoemde bevoegdheden vindt plaats met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. hergebruik of nieuwbouw is uitsluitend toegestaan onder de volgende voorwaarden:
 1. bij een hergebruik- of terugbouwgedeelte tot 500 m² moet worden gesloopt:
 - bij hergebruik diezelfde hoeveelheid;
 - bij nieuwbouw tenminste tweemaal zoveel;
 2. bij een hergebruik- of terugbouwgedeelte tussen 500 en 750 m² moet worden gesloopt:
 - bij hergebruik tenminste tweemaal zoveel;
 - bij nieuwbouw tenminste driemaal zoveel;
 3. bij een hergebruik- of terugbouwgedeelte tussen 750 en 1.000 m² moet worden gesloopt:
 - bij hergebruik tenminste driemaal zoveel;
 - bij nieuwbouw tenminste viermaal zoveel;
 4. bij toepassing van het voorgaande geldt dat:
 - waardevolle bebouwing niet mag mogen worden gesloopt. De vraag of bebouwing waardevol is, wordt beantwoord aan de hand van de volgende criteria: gaafheid, architectonische waarde, cultuurhistorische waarde, het streekeigene, beeldbepalende waarde, belendende bebouwing, samenhang tussen landschap en bebouwing, de mate waarin het object als uniek is aan te merken.
 - bij de berekening de oppervlakte van de bedrijfswoning en 80 m² aan bijgebouwen buiten beschouwing wordt gelaten;
- b. bij de nieuwe functie mag uitsluitend worden gewoond indien een voormalige bedrijfswoning aanwezig is; in dat geval mag de woonfunctie uitsluitend worden uitgeoefend in de voormalige bedrijfswoning en in een aan de voormalige bedrijfswoning aangebouwde voormalige bedrijfsruimte, waarbij geldt dat in totaal niet meer dan 1 woning aanwezig mag zijn;
- c. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- d. de karakteristiek van de bebouwing en het erf mogen niet worden aangetast;
- e. de verkeersinfrastructuur moet een toename van de nieuwe functie toelaten;
- f. de nieuwe functie mag niet leiden tot extra beperkingen van de exploitatie- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven, hetgeen dient te zijn aangetoond aan de hand van de van toepassing zijnde milieuregelgeving en de daarop gebaseerde jurisprudentie (omgekeerde werking).

4.8.4 Procedure

Voor een besluit tot wijziging geldt de procedure als genoemd in artikel 3.9a lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven; met dien verstande dat:

- a. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' het behoud, het herstel en de ontwikkeling van houtsingels;
- c. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van een landschappelijk ingepast, kleinschalig kampeerterrein;
- d. de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- e. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik en voor bestaand agrarisch gebruik door derden;
- f. per bouwperceel niet meer dan 1 hobbymatige paardenbak voor eigen gebruik is toegestaan met een oppervlak van ten hoogste 800 m², waarvoor geldt dat de afstand tussen de paardenbak en een woning van derden niet minder dan 25 m mag bedragen;
- g. de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw mede mogen worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van bed & breakfast tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
- h. de gronden mede zijn bestemd voor een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 70 m²;
 2. de gezamenlijke oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de gezamenlijke grondoppervlakte van het hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen;
 3. buitenopslag niet is toegestaan;
- i. de gronden mede zijn bestemd voor voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water, niet zijnde voorzieningen ten behoeve van ijsbanen of siervijvers.

5.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie en van het bepaalde in Artikel 8 Algemene bouwregels.

5.2.2 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 woonhuis worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woonhuizen niet meer dan het aangegeven aantal mag bedragen en dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' de aaneengebouwde woonhuizen niet mogen worden vervangen door vrijstaande woonhuizen;
- b. het woonhuis wordt gebouwd binnen een zone van 20 m diep, gemeten vanuit de voorgevel zoals die bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan of het verlengde daarvan;
- c. de grondoppervlakte mag niet meer bedragen dan 120 m²;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde onder b geldt dat indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een gebouw aanwezig was dat voor een diepte van meer dan 20 m als woonhuis werd gebruikt, deze grotere diepte als maximale zone, gemeten vanaf de voorgevel geldt;
- h. in afwijking van het bepaalde onder c tot en met f geldt, indien een grotere oppervlakte, een hogere goothoogte, een hogere bouwhoogte of een andere dakhelling aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, dat deze oppervlakte, goothoogte, bouwhoogte of dakhelling voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw als maximale oppervlakte, maximale goothoogte, maximale bouwhoogte en minimale of maximale dakhelling geldt;

5.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Voor een aanbouw, uitbouw en bijgebouw gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 2 m bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m², indien en voor zover geen ontheffing is verleend als bedoeld in 5.4.1 onder d ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in één bouwmassa;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 130 m², indien en voor zover geen ontheffing is verleend als bedoeld in 5.4.1 onder d ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in één bouwmassa;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 180 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, met dien verstande dat indien nevenactiviteiten zijn toegestaan, de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan de in .1 genoemde oppervlakte;
- e. voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein mogen uitsluitend worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing;
- f. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 5,5 m bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde in a tot en met g geldt, indien een kleinere afstand, een hogere bouwhoogte, een hogere goothoogte aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, deze afstand, bouwhoogte, goothoogte als minimale afstand, maximale oppervlakte, maximale bouwhoogte en maximale goothoogte geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien zij vóór de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte van erfscheidingen niet meer dan 2 m bedragen;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eisen

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

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- g. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- h. de waarde van een ter plaatse voorkomende dubbelbestemming;
- i. de waarde van een ter plaatse voorkomende dubbelbestemming of de aanduiding 'houtsingel'.

5.3.2 Specifieke nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen bij her- of verbouw nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de kapvorm van een hoofdgebouw, ter bescherming van de kenmerkende streekeigen bouwstijl van het betreffende hoofdgebouw en de landschappelijke inpassing daarvan.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijken

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

- a. 5.2.2 onder f ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;

5.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 10.2 Afwegingskader afwijken.

5.5 Specifiek gebruiksregels

5.5.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. Het bouwen van (hoofd)gebouwen binnen de gronden met de functieaanduiding 'tuin'.

5.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschaps- en inrichtingsmaatregelen conform het in de Bijlage 1 van de regels opgenomen Erfinrichtingsplan 't Pad 11a Niebert, teneinde te komen tot een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 5

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de in de grond verwachte (middelhoog) archeologische waarden, waarbij geldt dat indien strijd ontstaat tussen het belang van het behoud en de bescherming van archeologische waarden en andere bestemmingen de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' prevaleert.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1000 m²

- a. Op of in de in 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming worden gebouwd, mits op basis van archeologisch (voor)onderzoek is vastgesteld dat ter plaatse geen behoudenswaardige archeologische waarden aanwezig zijn of de aanwezige behoudenswaardige archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.
- b. het vereiste archeologische (voor)onderzoek in 6.2.1 onder a is niet van toepassing op bouwactiviteiten die betrekking hebben op grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte niet groter dan 1000 m².

6.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 ten behoeve van een overige aan deze gronden toegekende bestemming, indien is gebleken dat het oprichten van een bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, niet zal leiden tot een verstoring van archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin.
- b. Er wordt niet afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1 dan nadat de aanvrager een rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Dit rapport, het onderzoeksproces dat tot het rapport heeft geleid als ook de archeologische waardestelling dienen te voldoen aan de binnen de archeologische beroepsgroep algemeen gangbare kwaliteitsafspraken en -criteria.
- c. Voor zover het oprichten van het bouwwerk, waarvoor de omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot een onevenredige verstoring van behoudenswaardige archeologische waarden, zowel in directe als in indirecte zin, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1, indien aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Erfgoedwet 2016;
 3. de verplichting de oprichting van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

6.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is in het belang van de archeologische monumentenzorg en ter voorkoming van onevenredige aantasting van aanwezige of verwachte archeologische waarden, een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen en ontgraven van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden of verharderen van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil, tenzij dit een maatregel is van het bevoegd waterschap;
- e. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan niet als bosgrond kunnen worden aangemerkt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard;
- i. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- j. het scheuren van grasland;
- k. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe gerekend worden woelen, mengen, diepplougen, egaliseren, en leggen van drainage en ontginnen.

6.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. betrekking hebben op een oppervlakte die minder dan 1000 m² bedragen en die minder dan 50 cm onder maaiveld plaatsvinden.

6.4.3 Voorwaarden

De genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. door die werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, één of meer archeologische waarden van de betreffende gronden niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind; en
- b. vooraf door aanvrager van de omgevingsvergunning een rapport op basis van de in de beroepsgroep geldende normen is overgelegd waaruit naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate blijkt dat:
 1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld; of
 2. er geen archeologische waarden aanwezig zijn; of
 3. de archeologische waarden niet of niet onevenredig worden geschaad.

Voor zover de in lid 6.4.1 genoemde werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden kunnen leiden tot een onevenredige versterking van behoudenswaardige archeologische waarden, kunnen burgemeester en wethouders afwijken van het bepaalde in lid 6.4.1, indien aan de vergunning één, of een combinatie, van de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen zoals bedoeld in de Monumentenwet 1988;
- c. de verplichting de oprichting van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan de door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

Het in lid 6.4.1 gestelde verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden:

- a. in het kader van archeologisch vooronderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een daartoe erkende partij;
- b. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van in werking treding van het bestemmingsplan.

De in lid 6.4.2 genoemde uitzonderingsregels gelden niet indien in de periode van 24 maanden voor de datum van voorgenomen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden een uitzonderingsregel van toepassing is geweest op aangrenzende terreinen of terreinen op een afstand van minder dan 25 meter van het onderhavige terrein.

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in lid 6.4.1 winnen burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' wordt gewijzigd in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' voor gronden die op basis van deskundig archeologisch (voor)onderzoek archeologische waarden blijken te bevatten die op grond van de gangbare waarderingssystematiek door burgemeester en wethouders als behoudenswaardig zijn bevonden (positief selectiebesluit);
- b. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' wordt gewijzigd in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4' voor gronden die op basis van deskundig archeologisch (voor)onderzoek een hoge archeologische verwachting blijken te hebben;
- c. de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5' wordt verwijderd, indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Bebouwingsgrenzen

8.1.1 Afstand tot wegas

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen dienen bij de bouw van gebouwen de volgende afstanden tot de as van de weg in acht te worden genomen:

- wegen met de bestemming Verkeer - 3 30 meter;
- wegen met de bestemming Verkeer - 4 15 meter;
- wegen in overige bestemmingen 10 meter.

8.1.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouder kunnen ontheffing te verlenen van het bepaalde in 8.1.1, indien en voor zover uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat.

8.2 Geluidszones langs wegen

Indien en voor zover gronden zijn gelegen binnen een zone van:

- 250 m ter weerszijden van een weg met een of twee rijstroken;
- 400 m ter weerszijden van een weg met drie of vier rijstroken;

mogen toegelaten geluidgevoelige functies uitsluitend worden gerealiseerd of vervangen met inachtneming van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting als bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde, behoudens voor zover artikel 76 lid 3 van de Wet geluidhinder van toepassing is.

8.3 Geluidszones langs spoorwegen

Indien en voor zover gronden zijn gelegen binnen een zone van 100 meter van de spoorlijn Leeuwarden-Groningen mogen toegelaten geluidsgevoelige functies uitsluitend worden gerealiseerd met inachtneming van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting als bedoeld in het Besluit geluidhinder of een vastgestelde hogere grenswaarde.

8.4 Reclamemasten

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen geldt dat de bouwhoogte van reclamemasten niet meer dan 6 m mag bedragen.

8.5 Lichtmasten

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen geldt dat lichtmasten:

- a. niet mogen worden opgericht binnen een afstand van 100 m van de bestemmingen Bos, Natuur en Natuur - Agrarisch ;
- b. een bouwhoogte mogen hebben van niet meer dan 6 m.

8.6 Geurvoelige objecten

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen geldt dat:

- a. het oprichten van een bouwwerk ten behoeve van een geurvoelige functie niet is toegestaan indien de afstand tot het emissiepunt van een dierenverblijf bij een agrarisch bedrijf zoals die bestond op 19 september 2010 minder dan 25 m bedraagt, tenzij er ter plaatse al sprake is van een geurvoelige functie dicht bij het emissiepunt;
- b. het oprichten van een bouwwerken ten behoeve van een geurvoelige functie indien de afstand tot het emissiepunt van een dierenverblijf bij een agrarisch bedrijf zoals die is gebouwd na 19 september 2010 minder dan 50 m bedraagt, tenzij er ter plaatse al sprake is van een geurvoelige functie dicht bij het emissiepunt.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval gerekend:

- a. het uitvoeren van de in de Bijlage 2 Tabel aanlegvergunningen genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover deze de aan de gronden toegekende te behouden en/of te beschermen waarden onevenredig aantasten dan wel de mogelijkheden voor herstel van die waarden onevenredig verkleinen;
- b. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor de opslag van hooibalen buiten de agrarische bedrijfsbestemming;
- c. het gebruik van de gronden als stort- of opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens opslag die geschiedt in het kader van de normale, ter plaatse toegestane bedrijfsvoering;
- d. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden als paardenbak, renbaan of menterrein, tenzij dat uitdrukkelijk is toegestaan;
- e. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dat uitdrukkelijk is toegestaan;
- f. het gebruiken of laten gebruiken van boerderijkamers, recreatiewoningen, groepsaccommodaties, chalets, stacaravans, trekkershutten, toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren en andere recreatieobjecten voor permanente bewoning;
- g. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor bewoning door een ander huishouden dan het huishouden dat de woning bewoont;
- i. het gebruik of laten gebruiken van bouwwerken ten behoeve van een geurgevoelige functie indien de afstand tot het emissiepunt van een dierenverblijf bij een agrarisch bedrijf zoals die bestond op 19 september 2010 minder dan 25 m bedraagt, tenzij er sprake is van een bestaande situatie, in welk geval de bestaande situatie is toegestaan;
- j. het gebruik of laten gebruiken van bouwwerken ten behoeve van een geurgevoelige functie indien de afstand tot het emissiepunt van een dierenverblijf bij een agrarisch bedrijf zoals die is gebouwd na 19 september 2010 minder dan 50 m bedraagt, tenzij er sprake is van een bestaande situatie, in welk geval de bestaande situatie is toegestaan.

9.2 Toegestaan gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel 7.10, eerste lid, van de Wet ruimtelijke ordening wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. het uitvoeren van de in de Bijlage 2 Tabel aanlegvergunningen genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming of aanduiding in de tabel een "T" is vermeld;
- b. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daarvoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist en deze is verleend;
- c. de opslag van materiaal en het stallen van caravans in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen.
- d. het tijdelijk gebruiken van de gronden voor doorloopstallen;
- e. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en/of leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. aardgastransportleidingen met een diameter van meer dan 4" en/of een druk van meer dan 40 bar;
 2. transportleidingen voor brandbare vloeistoffen van de K1-, K2- en K3-categorie met een diameter van meer dan 4";
 3. hoogspanningsleidingen;
 4. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer;
- f. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van bestaande paardenbakken ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik binnen de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Natuur', 'Bos', 'Natuur' en 'Natuur - Agrarisch', met een oppervlakte van ten hoogste 1000 m² bij een perceel kleiner dan 1 ha, of ten hoogste 1400 m² bij een perceel gelijk aan of groter dan 1 ha, en waarbij de afstand tot een naburige woning ten minste 10 meter bedraagt.

9.3 Afwijking van de gebruiksregels

9.3.1 Afwijking voor bed and breakfast in vrijstaande bijgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 10.1 onder h in die zin dat bestaande vrijstaande bijgebouwen bij woonhuizen en bij bedrijfswoningen worden gebruikt voor bed & breakfast, met dien verstande dat:

- a. het gebruik van ondergeschikte betekenis is ten opzichte van de woonfunctie;
- b. het uiterlijk van de betreffende gebouwen niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de afstand van het bijgebouw tot het emissiepunt van een dierenverblijf bij een agrarisch bedrijf zoals die bestond op 19 september 2010 ten minste 25 m bedraagt;
- d. de afstand van het bijgebouw tot het emissiepunt van een dierenverblijf bij een agrarisch bedrijf zoals die is gebouwd na 19 september 2010 ten minste 50 m bedraagt;
- e. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. er voldoende parkeergelegenheid is voor de gasten op het eigen erf;
- g. degene die de bed & breakfast exploiteert tevens de hoofdbewoner van het woonhuis of de bedrijfswoning is;
- h. de gebruiksoppervlakte voor de bed & breakfast ten hoogste 50 m² bedraagt;
- i. de bed & breakfast in een bestaand bijgebouw wordt gerealiseerd;
- j. er geen kookgelegenheid (zoals een keuken) in het bijgebouw voor de bed & breakfast aanwezig is;
- k. de bed & breakfast qua bouwkundige opzet, indeling en maatvoering niet kan functioneren als zelfstandige woning;
- l. permanente bewoning niet is toegestaan.

9.4 Afstemmingsregel

Indien in de Bijlage 2 van de regels 'Tabel aanlegvergunningen' voor bepaalde gronden een "A" en/of een "T" zijn vermeld, geldt dat het meeste belang wordt toegekend aan respectievelijk de "A" en de "T".

9.5 Afwegingskader aanlegvergunning

De uitvoering van de in Bijlage 2 van de regels 'Tabel aanlegvergunningen' genoemde aanlegvergunningplichtige werken en werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen de waarden van deze gronden onevenredig (kunnen) worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden onevenredig (kunnen) worden verkleind.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

10.1.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen bij omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudsmaten en met uitzondering van de hoogte van windturbines, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- 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 met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat wordt gebouwd voor nutsvoorzieningen tot een bouwhoogte van niet meer dan 3 m en een oppervlakte van niet meer dan 25 m²;
- f. het bepaalde ten aanzien van de maximale hoogte van gebouwen en toestaan dat de hoogte van de gebouwen wordt vergroot ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en schotelantennes, indien de oppervlakte van de vergroting van de verhoging niet meer bedraagt dan 1 m², met dien verstande dat de oppervlakte van de vergroting ten behoeve van een liftkoker niet meer bedraagt dan 4 m²;
- g. de bestemmingsregels ten behoeve van tijdelijk kamperen in groeps- of verenigingsverband met een duur van niet meer dan 10 dagen (opbouw- en afbreekdagen daaronder begrepen);
- h. de bestemmingsregels ten behoeve van het incidenteel gebruik van gronden voor een kampeerterrein ten behoeve van kampeermiddelen, evenwel met uitzondering van stacaravans;
- i. de bestemmingsregels ten behoeve van het gebruik, de aanleg en de bouw van een paardenbak, met dien verstande dat:
 1. voor wat betreft de situering van de paardenbak geldt dat:
 - deze enkel voor eigen gebruik dient;
 - de paardenbak dient te worden geplaatst op een bestemmingsvlak waar sprake is van een woonfunctie (al dan niet als bedrijfswoning) en niet zijnde een recreatiewoning, en wel achter de voorgevelrooilijn van de woning aansluitend aan de bestaande bebouwing, dan wel indien dat ruimtelijk gezien onmogelijk is, mag de paardenbak:
 - direct aansluitend aan de achterzijde van het bouwperceel (ook bouwpercelen voor woningen die gesitueerd zijn in de bestemmingsplangebieden voor de dorpen) worden geplaatst, dan wel achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning;
 - bij de bestemming Wonen tot maximaal 25 meter buiten het bestemmingsvlak worden gerealiseerd tenzij sprake is van een situatie waarin geen overlast wordt veroorzaakt en/of geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving in welke gevallen de afstand meer dan 25 m mag bedragen;

- de afstand tussen de paardenbak en de (bedrijfs/recreatie)woning van derden niet minder mag zijn dan 25 m;
2. voor wat betreft aantallen en maatvoering van de paardenbak geldt dat:
 - per woning mag niet meer dan 1 paardenbak worden gerealiseerd;
 - de oppervlakte van de paardenbak mag bij een oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak kleiner dan of gelijk aan 1,0 ha niet meer dan 1000 m², en bij een oppervlakte van het bestemmingsvlak groter dan 1 ha, niet meer dan 1.400 m² bedragen;
 3. voor wat betreft stapmolens bij de paardenbak geldt dat:
 - een stapmolen uitsluitend mag worden gerealiseerd op een perceel met een aaneengesloten oppervlakte van ten minste 0,5 ha;
 - de buitendiameter niet meer dan 14 m mag bedragen, dan wel indien sprake is van het bedrijfsmatig houden van paarden, niet meer dan 20 m;
 - de spilhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen;
 - deze direct aansluitend aan de achterzijde van het bouwperceel worden geplaatst, dan wel achter de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning;
 4. voor wat betreft omheiningen bij een paardenbak geldt dat de hoogte niet meer dan 1,80 m mag bedragen;
 5. voor wat betreft lichtmasten bij een paardenbak geldt dat:
 - de hoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
 - de afstand tot gebieden welke in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 als beschermde gebieden moeten worden aangemerkt ten minste 100 m dient te bedragen;
 6. de ontheffing uitsluitend kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
 - de natuurlijke waarden van de voorgenomen ontheffing voor gebieden waarvoor bovendien geldt dat boscompensatie aan de orde is;
 - de natuurlijke waarden van de voorgenomen ontheffing voor gebieden welke in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 als beschermde gebieden moeten worden aangemerkt, waarbij geen sprake mag zijn van mogelijk (significant) negatieve gevolgen;
 - de archeologische waarden, waarbij in elk geval geldt dat realisatie binnen gronden met de dubbelbestemming Waarde - Archeologie geldt dat ontheffing uitsluitend kan worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische en/of cultuurhistorische waarde geen bezwaar bestaat en nadat een erkend archeoloog daaromtrent is gehoord; en uitsluitend indien;
 - de belangen van gebruikers dan wel eigenaren van aangrenzende gronden niet onevenredig worden geschaad, waarbij in elk geval aandacht dient te worden besteed aan de aspecten geur-, stof-, geluid- en lichthinder;
 - sprake is van een goede landschappelijke inpassing, waarbij aandacht wordt besteed aan kleurstelling (donker) en materiaalgebruik (zo mogelijk hout) van de omheining alsmede aan de beplantingssoorten (inheems);
 - sprake is van een goede drainage;
 - geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het milieu;

7. de bestemmingsregels ten behoeve van mantelzorg in een aanbouw of bijgebouw, mits:
 - de zorgbehoefte objectief aannemelijk is gemaakt;
 - is aangetoond dat in het hoofdgebouw geen mogelijkheden zijn voor mantelzorg;
 - mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van maximaal 70 m²;
 - de oppervlakte aan aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen inclusief de oppervlakte ten behoeve van mantelzorg niet meer bedraagt dan 300 m²;
 - het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 - verzekerd is dat na beëindiging van de mantelzorg de daarvoor aangewende oppervlakte niet als zelfstandige woning in gebruik wordt genomen;
8. de bestemmingsregels ten behoeve van een windturbine met een bouwhoogte van niet meer dan 15 m;
9. het bepaalde in 9 Agrarisch - Paardenhouderij , 11 Bedrijf , 12 Bedrijf - Garage , 15 Bedrijf - Opslag , 17 Detailhandel , 18 Horeca , 19 Maatschappelijk , 23 Recreatie - Verblijfsrecreatie , 25 Sport - Manege en 30 Wonen ten aanzien van de oppervlaktes van de (bedrijfs)woning, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, indien en voorzover:
 - de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m²;
 - de gezamenlijke grondoppervlakte van de aanbouwen en aangebouwde bijgebouwen niet meer bedraagt dan de oppervlakte van het hoofdgebouw of de bedrijfswoning.

10.1.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in 10.2 Afwegingskader afwijken.

10.2 Afwegingskader afwijking

10.2.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de ontheffingsbevoegdheden in dit plan vindt een evenredige belangenafweging plaats waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin de waarden, welke het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur;
- f. de mate waarin de belangen van agrarische bedrijven kunnen worden geschaad, in zoverre dat het gebruik van gebouwen ten behoeve van geurgevoelige functies uitsluitend wordt toegelaten, indien:
 - de afstand tot het emissiepunt van een dierenverblijf bij een agrarisch bedrijf zoals die bestond op 19 september 2010 ten minste 25 m bedraagt;
 - de afstand tot het emissiepunt van een dierenverblijf bij een agrarisch bedrijf zoals die is gebouwd na 19 september 2010 ten minste 50 m bedraagt;
 - de bestaande afstand minder bedraagt dan de onder a en b genoemde afstand, in welk geval de afstand ten minste de bestaande afstand bedraagt.

10.2.2 Toetsingskader

Afwijkingsbevoegdheden die per saldo leiden tot een significante aantasting van de in Omgevingsverordening provincie Groningen beschreven wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN deel uitmakende gronden worden niet toegepast, tenzij:

- a. er sprake is van een groot openbaar belang, en;
- b. er geen reële andere mogelijkheden zijn, en;
- c. de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd.
- d. de ingreep kleinschalig van aard is, en;
- e. schade zoveel mogelijk wordt voorkomen, en;
- f. resterende schade volledig wordt gecompenseerd, en;
- g. er netto winst optreedt voor de belangrijke kenmerken en waarden in termen van areaal, kwaliteit en samenhang.

10.2.3 Weigering afwijking

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in 10.2.1 onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de 10.2.1 onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de 10.2.1 onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de ontheffingsbevoegdheid geen toepassing.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 11 Overgangsrecht

11.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

11.2 Overgangsrecht gebruik

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

Artikel 12 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

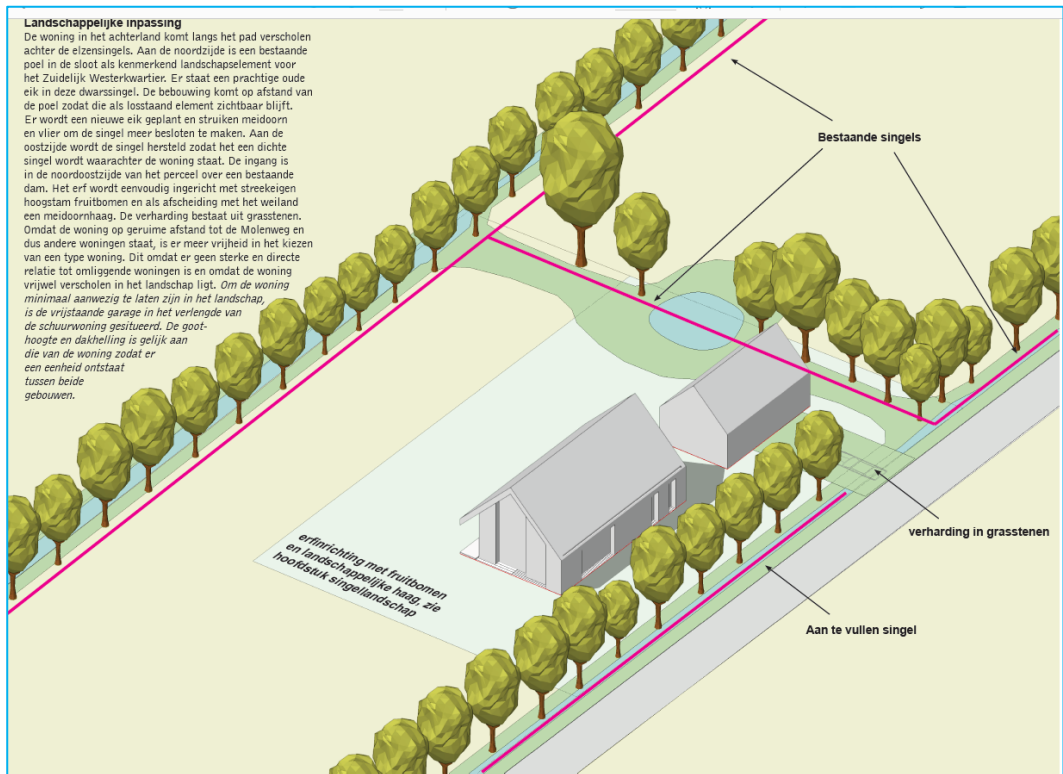
Regels van het Bestemmingsplan Westerkwartier, 't Pad 11a te Niebert

Hoofdstuk 5 Bijlagen van de regels

Bijlage 1 van de regels 'Erfinrichtingsplan 't Pad 11a Niebert'

Op de weergaven hierna zijn de door te voeren landschaps- en inrichtingsmaatregelen zichtbaar gemaakt.





Bijlage 2 van de regels 'Tabel aanlegvergunningen'