

1 Inleidende regels	4
Artikel 1 Begrippen	4
Artikel 2 Wijze van meten	12
2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Agrarisch	13
Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf	18
Artikel 5 Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1	26
Artikel 6 Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2	34
Artikel 7 Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3	42
Artikel 8 Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4	51
Artikel 9 Agrarisch - Fruitteelt	59
Artikel 10 Agrarisch - Kwekerij	65
Artikel 11 Agrarisch - Paardenhouderij	72
Artikel 12 Agrarisch - Paardenhouderij 2	78
Artikel 13 Agrarisch met waarden - Natuur	85
Artikel 14 Bedrijf	87
Artikel 15 Bedrijf - 1	92
Artikel 16 Bedrijf - Afval	94
Artikel 17 Bedrijf - Nutsvoorziening	98
Artikel 18 Bedrijf - Opslag	99
Artikel 19 Gemengd	100
Artikel 20 Groen	102
Artikel 21 Maatschappelijk - landschappelijke waarde	103
Artikel 22 Natuur	105
Artikel 23 Natuur - Agrarisch	107
Artikel 24 Recreatie - Dagrecreatie	109
Artikel 25 Recreatie - Verblijfsrecreatie	111
Artikel 26 Sport - Manege	113
Artikel 27 Tuin	119
Artikel 28 Verkeer	120
Artikel 29 Verkeer - 3	121
Artikel 30 Verkeer - 4	122
Artikel 31 Verkeer - Verblijf	123
Artikel 32 Water	124
Artikel 33 Wonen	125
Artikel 34 Wonen - 1	136
Artikel 35 Wonen - A1	139
Artikel 36 Wonen - Zorg	141

Artikel 37 Leiding - Gas	143
Artikel 38 Leiding - Hoogspanningsverbinding	145
Artikel 39 Leiding - Riool	147
Artikel 40 Waarde - Archeologie 2	148
Artikel 41 Waarde - Archeologie 3	150
Artikel 42 Waarde - Archeologie 4	152
Artikel 43 Waarde - Archeologie 5	154
Artikel 44 Waarde - Archeologie 6	156
Artikel 45 Waarde - Beschermd dorpsgezicht	157
Artikel 46 Waarde - Besloten gebied	158
Artikel 47 Waarde - Blokverkaveling	159
Artikel 48 Waarde - Cultuurhistorie 2	160
Artikel 49 Waarde - Houtsingelreservaat	161
Artikel 50 Waarde - Landgoed	162
Artikel 51 Waarde - Landschap	163
Artikel 52 Waarde - Natuur en Landschap	164
Artikel 53 Waarde - Open gebied	165
Artikel 54 Waarde - Reliëf	166
Artikel 55 Waarde - Rijksmonument	167
Artikel 56 Waarde - Wierde	168
Artikel 57 Waarde - Wierde invloedszone	169
Artikel 58 Waterstaat - Waterberging	170
Artikel 59 Waterstaat - Waterkering	172

3 Algemene regels 173

Artikel 60 Anti-dubbeltelregel	173
Artikel 61 Algemene bouwregels	174
Artikel 62 Algemene gebruiksregels	177
Artikel 63 Algemene aanduidingsregels	180
Artikel 64 Algemene afwijkingsregels	183
Artikel 65 Algemene wijzigingsregels	186
Artikel 66 Algemene procedureregels	188
Artikel 67 Overige regels	189

4 Overgangs- en slotregels 190

Artikel 68 Overgangsrecht	190
Artikel 69 Slotregel	191

Bijlagen

- Bijlage 1 Omgevingsvergunningsplichtige werken
- Bijlage 2 Bedrijvenlijst
- Bijlage 3 Richtafstandenlijst
- Bijlage 4 Landschappelijke inpassing De Skieding
- Bijlage 5 Inrichtingsprincipe Scheiding 11 - Poelbuurt 1a
- Bijlage 6 Onderzoek verplaatsing bedrijfslocatie De Scheiding 11
- Bijlage 7 Landschappelijke inpassing Provincialeweg 138 - 140
- Bijlage 8 Landschappelijke inpassing 't Pad 11
- Bijlage 9 Landschappelijke inpassing Zuiderweg
- Bijlage 10 Landschappelijke inpassing Dijkstreek 6
- Bijlage 11 Landschappelijke inpassing Halbe Wiersemaweg 2b
- Bijlage 11a Landschappelijke inpassing analyse Halbe Wiersemaweg 2b
- Bijlage 12 Landschappelijke inpassing Bosweg 2
- Bijlage 13 Landschappelijke inpassing Lindsterlaan 51
- Bijlage 14 Landschappelijke inpassing Oosterweg 65
- Bijlage 15 Landschappelijk inpassing Tweemat 7
- Bijlage 16 Landschappelijke inpassing Peebos 1a
- Bijlage 17 Landschappelijke randvoorwaarden herinrichting Roode Haan
- Bijlage 18 Landschappelijke inpassing Mensumaweg 37
- Bijlage 19 Landschappelijke inpassing Allardoogsterweg 9A
- Bijlage 20 Landschappelijk inpassing De Haspel-Boven 1A, 3 en 5
- Bijlage 21 Landschappelijke inpassing Jonkersvaart 19
- Bijlage 22 Landschappelijke inpassing Jonkersvaart 45
- Bijlage 23 Te slopen bebouwing Jonkersvaart 45
- Bijlage 24 Landschappelijke inpassing Hooiweg 31
- Bijlage 25 Landschappelijke inpassing Molenweg 94
- Bijlage 26 Landschappelijke inpassing Noorderweg 30 en 30a
- Bijlage 27 Landschappelijke inpassing Fanerweg 1
- Bijlage 28 Landschappelijke inpassing Oude Wijk 17 en 19
- Bijlage 29 Landschappelijke inpassing Lutjegasterweg 52
- Bijlage 30 Landschappelijke inpassing De Wit's Reed 2a
- Bijlage 31 Landschappelijke inpassing Tolbertervaart 6
- Bijlage 32 Landschappelijke inpassing Rijksstraatweg 40
- Bijlage 33 Erfontwikkelingsschets Provincialeweg 81
- Bijlage 34 Beplantingsplan Hoofdstraat 2
- Bijlage 35 Landgoed Vredewold
- Bijlage 36 Landschappelijke inpassing Spanjaardsdijk Zuid 5a
- Bijlage 37 Landschappelijke inpassing Jensemaweg 7
- Bijlage 38 Landschappelijke inpassing Veldstreek 45
- Bijlage 39 Landschap- en beeldkwaliteitsplan Veldstreek 6A

1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan

het bestemmingsplan "Veegplan reparatiepercelen buitengebied Westerkwartier" van de gemeente Westerkwartier;

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1969.BPBG21BEHE1-VA01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan huis verbonden beroep

- a. *zakelijke en persoonlijke dienstverlening*: het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan bedrijven of personen zoals administratiekantoor, advocatenkantoor, reisbureau, artspraktijk, schoonheidssalon, kapsalon, en dergelijke, al dan niet met hieraan ondergeschikte detailhandel;
- b. *praktijkpand, praktijkruimte, kantoor, atelier*: een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat door de indeling en inrichting bestemd is als beroeps- of bedrijfsmatige werkruimte voor medische, administratieve, artistieke, ambachtelijke en daarmee gelijk te stellen beroepen, al dan niet in combinatie met hieraan ondergeschikte detailhandel;

mits de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 afhaalpunt

een locatie waar de consument uitsluitend via internethandel bestelde goederen kan afhalen of retourneren, waar uitsluitend logistiek en opslag van bestelde goederen gedurende een korte periode plaatsvindt en waarbij geen sprake is van uitstalling ten behoeve van verkoop en/of overige activiteiten;

1.8 afwijking

een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening;

1.9 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (boom- en sierkwekerijen en fruit- en houtteelt daaronder begrepen) en/of door middel van het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij, een bollenteeltbedrijf of een vis- of wormenkwekerij;

1.10 agrarisch grondgebruik

het telen van gewassen, niet in een volkstuin(complex), en/of het weiden van dieren;

1.11 agrarische bedrijfsbestemming

de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1](#)', [Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3](#)' of '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4](#)';

1.12 archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.13 bebouwing

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

1.14 bebouwingspercentage

de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;

1.15 bed & breakfast

het bieden van 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 en/of de daarbij behorende bijgebouwen;

1.16 bedrijf

een bedrijfseconomische eenheid, gericht op het behalen van winst; onder eenheid worden ook verstaan rechtspersonen die ruimtelijk als één bedrijf optreden;

1.17 bedrijfsgebouw

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.18 bedrijfsmatig

gericht op het behalen van winst;

1.19 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;

1.20 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;

1.21 bestand

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing (de maatvoering van een bouwwerk, de afstand tot een bouwwerk of een te bebouwen percentage) die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht, of een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening.

1.22 bestaande geitenhouderijen

de in de gemeente Westerkwartier aanwezigheden geitenhouderijen gelegen aan de:

- Provincialeweg 103 te Opende;
- Oostindie 43 te Zevenhuizen;
- Dijkswijk 11 te De Wilp;

met het, op het moment van inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit Geitenhouderijen, d.d. 2 december 2020, op grond van de Wet milieubeheer vergunde aantal geiten;

1.23 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak

en geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; voor vrijstaande bijgebouwen is ook functionele ondergeschiktheid vereist;

1.26 boerderijkamer

een of meerdere ruimtes in een (voormalig) agrarisch bedrijfsgebouw, die is/zijn ingericht voor recreatieve bewoning, inclusief daarbij behorende voorzieningen;

1.27 boerderijterras

een terras bij een agrarisch bedrijf, waar in hoofdzaak eigen of door agrariërs uit de regio geproduceerde producten worden verkocht voor consumptie ter plaatse;

1.28 boerderijwinkel

een winkel bij een agrarisch bedrijf, waarin hoofdzaak eigen of door agrariërs uit de regio geproduceerde agrarische producten worden verkocht;

1.29 boom- en/of sierkwekerij

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen, sierheesters en overige sierbeplanting, een en ander in de vorm van vollegrondsteelt dan wel containerteelt;

1.30 bouwen

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

1.31 bouwperceel

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

1.32 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.33 bouwvlak

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

1.34 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.35 chalet

- een gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;
- een stacaravan met een oppervlakte groter dan 40 m²;

1.36 co-substraten

organische materialen/producten, die mogen worden toegevoegd aan een mestvergistingsproces, waarbij het eindproduct nog steeds onder de definitie meststof valt als bedoeld in de milieuwetgeving;

1.37 cultuurhistorische waarde

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.38 daghoreca

een horecabedrijf dat in hoofdzaak kleine maaltijden, broodjes, gebak, koffie, thee en niet-alcoholische (fris)dranken verstrekt en dat qua openingstijden vergelijkbaar is met die van de detailhandel;

1.39 dak

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.40 detailhandel

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

1.41 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.42 eerste verdieping

de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;

1.43 erfinrichtingsplan

een plan waarin met toepassing van de maatwerkmethode in overleg met het betrokken bedrijf de omvang, situering en ruimtelijke inrichting van het bouwperceel en de landschappelijke inpassing van de bebouwing en opslag- of andere voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, zijn vastgelegd;

1.44 erker

een hoek- of rondvormig uitgebouwd deel van een hoofdgebouw, bouwkundig bestaande uit een 'lichte' constructie met een overwegend transparante uitstraling;

1.45 fruitteeltbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het telen van fruit;

1.46 gebouw

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

1.47 gebruiksgerichte paardenhouderij

een bedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op het beleren en trainen van paarden door het bedrijf zelf, het bieden van pensionstalling en/of een kunstmatig inseminatie bedrijf voor paarden of pony's, niet zijnde een manege;

1.48 geitenhouderij

het houden van vijftig geiten of meer;

1.49 gevaarlijke stoffen

gevaarlijke stoffen, gevaarlijke afvalstoffen en/of bestrijdingsmiddelen als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, zoals dit luidde op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan;

1.50 hobbymatig agrarisch gebruik

het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren (niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij, een gebruiksgerichte paardenhouderij, een bollenteeltbedrijf of een vis- of wormenkwekerij) op niet bedrijfsmatige wijze;

1.51 hoofdgebouw

een gebouw dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.52 houtteelt

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

1.53 huishouden

één of meerdere personen, die gemeenschappelijk samenleven in een onderlinge persoonlijke verbondenheid gericht op een duurzaam samenzijn;

1.54 intensieve veehouderij

agrarische bedrijfsvoering, zelfstandig of als neventak, gericht op het geheel of nagenoeg geheel in gebouwen houden van varkens, pluimvee, vleeskalveren en vleesstieren, alsmede pelsdieren, met uitzondering van het biologisch houden van dieren overeenkomstig de geldende biologische regelgeving en met uitzondering van het houden van leghennen volgens het 'vrije-uitloopsysteem';

1.55 internethandel

handel in goederen en/of diensten die plaatsvindt via het internet;

1.56 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan, dan wel enig ander onderkomen ten behoeve van recreatief nachtverblijf, dat is bedoeld om te kunnen worden verplaatst;

1.57 kamphuis/groepsaccommodatie

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief verblijf van personen die elders hun hoofdverblijf hebben, waarbij wordt overnacht in gemeenschappelijke slaapzalen en/of kamers;

1.58 karakteristieke gebouwen

gebouwen die van cultuurhistorische waarde zijn op grond van karakteristieke hoofdvorm, architectuur, landschappelijke en/of stedenbouwkundige situering, bijdragen aan de herkenbaarheid van de omgeving, gaafheid of zeldzaamheid;

1.59 karakteristieke hoofdvorm

ruimtelijke verschijningsvorm van een gebouw zoals die wordt bepaald door bouwmassa naar hoofdafmetingen en onderlinge verhoudingen, dakvorm, nokrichting, dakoverstekken, goothoogte, daklijsten en schoorstenen, erkers en balkons;

1.60 kas

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.61 kleinschalig kampeerterrein

een kampeerterrein met een oppervlakte van niet meer dan 5.000 m² én voor maximaal 25 kampeermiddelen (tenten, vouwwagens, campers, toercaravans of huifkarren) gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

1.62 landschappelijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.63 maatschappelijke voorzieningen

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

1.64 maatwerkmethode

methode van overleg via keukentafelgesprekken met als doel om op bedrijfsniveau overeenstemming te bereiken over omvang, situering en inrichting van het bouwperceel;

1.65 manege

een bedrijf met een publieksgericht karakter, dat is gericht op het bieden van gelegenheid tot het stallen van paarden/pony's en/of het berijden van paarden/pony's, waaronder begrepen lesgeven, verhuur en het houden van wedstrijden en/of andere hippische evenementen;

1.66 nadere eis

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

1.67 natuurlijke waarde

de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de geologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.68 nieuwvestiging geitenhouderijen

de start van een geitenhouderij op een andere locatie dan de locatie van bestaande geitenhouderijen. Hieronder wordt mede begrepen het toevoegen van geiten op een andere locatie waar al geiten zijn gevestigd waardoor een geitenhouderij ontstaat;

1.69 normaal onderhoud

activiteiten die gericht zijn op het behoud van een bouwwerk waarbij vormgeving, detaillering en profilering niet wijzigen;

1.70 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

1.71 omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.72 onderkomens

voor verblijf geschikte al dan niet aan de bestemming onttrokken voer- en vaartuigen en kampeermiddelen;

1.73 paardenbak

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.74 peil

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in of op het water wordt gebouwd:

het plaatselijke niveau ten opzichte van het Nieuw Amsterdams Peil;

1.75 pension

een gebouw met een of meer pensionkamers, die zijn ingericht voor recreatief verblijf, inclusief daarbij behorende voorzieningen;

1.76 permanente bewoning

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;

1.77 plattelandswoning

een agrarische bedrijfswoning die is gelegen binnen een agrarisch bouwperceel en die gebruikt mag worden door derden die geen binding hebben met het agrarisch bedrijf;

1.78 productiegebonden detailhandel

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

1.79 prostitutie

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

1.80 recreatief medegebruik

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.81 recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.82 recreatiewoning

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.83 reëel agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat nu of op redelijke termijn voldoende werk en inkomen kan opleveren voor één (gedeeltelijke) arbeidskracht die in duurzaam (neven)beroep aan het bedrijf verbonden is;

1.84 risicovolle inrichting

een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.85 seksinrichting

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.86 stacaravan

een caravan die als bouwwerk is aan te merken, die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die als één geheel te verplaatsen is;

1.87 teeltondersteunende kassen

assen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen of
- het voorkomen van schade door vorst;

1.88 teeltondersteunende voorzieningen

voorzieningen in, op of boven de grond die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating, terugdringing van onkruidgroei en beperking van vraatschade;
- verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- het bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringing onkruidbestrijding, effectief omgaan met water) of
- het voorkomen van schade door vorst;

1.89 theetuin

een aan de hoofdfunctie ondergeschikte kleinschalige horecagelegenheid die is gericht op het verstrekken van alcoholvrije dranken, alsmede het verstrekken van etenswaren ten behoeve van consumptie ter plaatse, gedurende de dagperiode (07:00 – 19:00 uur);

1.90 trekkershut

een kleinschalig gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor kortdurend recreatief nachtverblijf;

1.91 uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.92 verbeelding

- a. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Veegplan reparatiepercelen buitengebied Westerkwartier;
- b. de verbeelding op papier van het bestemmingsplan Veegplan reparatiepercelen buitengebied Westerkwartier, bestaande uit de kaarten met NL.IMRO.1969.BPBG21BEHE1-VA01;

1.93 volwaardig agrarisch bedrijf

een agrarisch bedrijf dat nu of op redelijke termijn voldoende werk en inkomen kan opleveren voor ten minste één volwaardige arbeidskracht die in duurzaam hoofdberoep aan het bedrijf verbonden is;

1.94 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een woning of, bij onduidelijkheid daarover, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.95 voorziening

bouwkundige of bouwtechnische maatregel aan een gebouw die strekt tot verbetering van de gebruiksfunctie, waaronder begrepen de daarbij noodzakelijke opheffing van gebreken aan de constructieve veiligheid;

1.96 vrijgekomen gebouwen

gebouwen die blijvend zijn of worden onttrokken aan het gebruik waarvoor ze oorspronkelijk zijn opgericht en/of zijn bestemd;

1.97 wijziging

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.98 windturbine

door de wind aangedreven bouwwerk, waarmee energie wordt opgewekt;

1.99 woning

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

1.100 woonhuis

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

1.101 zorgboerderij

een of meerdere bestaande gebouwen van een (voormalig) agrarisch bedrijf, waar bedrijfsmatig dagbesteding voor mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking, personen met een psychische of sociale hulpvraag en/of zorgbehoevende ouderen, al dan niet in combinatie met overnachtingsmogelijkheden voor de doelgroepen wordt geboden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De breedte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

2.1.2 De dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.3 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.

2.1.4 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.

2.1.5 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.

2.1.6 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.

2.1.7 De bouwhoogte van een reclame- of antennemast

vanaf het hoogste punt van het bouwwerk tot aan het aansluitende afgewerkte terrein, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein gemeten wordt vanaf het niveau van af het afgewerkte terrein dat direct aansluit op de dichtstbijzijnde weg als bedoeld in de Wegenverkeerswet 1994.

2.1.8 De ashoogte van een windturbine

vanaf het middelpunt van de as van de wieken tot aan het aansluitende afgewerkte terrein, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein gemeten wordt vanaf het niveau van het afgewerkte terrein dat direct aansluit op de dichtstbijzijnde weg als bedoeld in de Wegenverkeerswet 1994.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en erkers buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,5 m bedraagt.

2.3 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 (°).

2.4 Meten

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

2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarische grondgebruik, met uitzondering van een boom- en/of sierkwekerij-, houtteelt- of fruitteeltbedrijf;
- b. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
- c. 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;
- d. natuurvriendelijke oeverzones van 5 m breed aan weerszijde van een watergang;
- e. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik en educatief medegebruik, zoals wandel- en fiets- en ruitersporen en parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten;
- f. fruitverkoop en ondergeschikte detailhandel ten dienste van het nabijgelegen fruitteeltbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondergeschikte detailhandel';
- g. het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren ter plaatse van het adres Tolbertervaart 6 te Tolbert, waarbij een relatie aanwezig is met het gebruik binnen de bestemming '[Wonen - Zorg](#)';
- h. volkstuinten, ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin';
- i. twee-aaneengebouwde recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- j. een parkeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- k. een kleinschalig kampeerterrein met maximaal 15 kampeermiddelen ter plaatse van de aanduiding 'kleinschalig kampeerterrein'.

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde - geen windturbines zijnde -, erven, terreinen, parkeervoorzieningen 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

- a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat stallen, schuren en vogelkijkhutten, 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;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'recreatie' twee aaneengebouwde recreatiewoningen toegestaan, met een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a zijn ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - gebouw' zijn stallen en schuren toegestaan naar de omvang die zij hadden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan.

3.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor een bouwwerk, geen gebouwen 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, uitgezonderd bestaande solitair gesitueerde voorzieningen voor de opslag van mest en veevoer;
- c. teeltondersteunende voorzieningen in een directe relatie tot de bebouwing op de agrarische bedrijfsbestemming of de bestemming '[Agrarisch - Fruitteelt](#)' zijn toegestaan tot niet meer dan 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte 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 - Fruitteelt](#)' wordt meegerekend;
 3. teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan indien de grond de dubbelbestemming '[Waarde - Open gebied](#)' 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.

3.3.2 *Procedure*

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als bedoeld in [artikel 66.1](#) van toepassing.

3.4 *Afwijken van de bouwregels*

3.4.1 *Afwijking*

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 3.2.2](#) onder a en b en toestaan dat mestopslagen, kuilvoerplaten en/of sleufsilos worden gebouwd, mits:
 1. objectief is aangetoond dat plaatsing op de gronden met de agrarische bedrijfsbestemming niet mogelijk is vanwege ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen;
 2. de afstand tussen de mestopslag/kuilvoerplaat/sleufsilos en de bouwperceelgrens van de agrarische bedrijfsbestemming niet meer bedraagt dan 25 m;
 3. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 4. over de landschappelijke aanvaardbaarheid en de wijze van inpassing van de mestopslag/kuilvoerplaat/sleufsilos advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke, dan wel een door de gemeente aangestelde deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur en de nakoming van eventueel te stellen voorwaarden aan de landschappelijk inpassing worden geborgd in de voorwaarde bij de omgevingsvergunning;
 5. de gronden niet de dubbelbestemming '[Waarde - Open gebied](#)' hebben.

3.4.2 *Afwegingskader*

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

3.4.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

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 - Scheiding 11/Poelbuurt 1a

- a. het gebruik van de paardenbak op de locatie Scheiding 11/Poelbuurt 1a conform het bepaalde in [artikel 3.1](#), is twee jaar na het in werking treden van het wijzigingsplan, uitsluitend toegestaan voor zover de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, zoals opgenomen in [Bijlage 4](#) en [Bijlage 5](#);
- b. het gebruik van de paardenbak op de locatie Scheiding 43 conform het bepaalde in [artikel 3.1](#), is twee jaar na realisatie van het bedrijf, uitsluitend toegestaan voor zover de inrichting en de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, zoals opgenomen in [Bijlage 4](#) en [Bijlage 6](#);
- c. de landschappelijke inpassing dient duurzaam in stand te worden gehouden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 3.1](#) onder a voor de uitoefening van agrarisch grondgebruik ten behoeve 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';
- b. [artikel 3.5.1](#) ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, indien en voor zover de gronden grenzen aan de agrarische bedrijfsbestemming, 'Agrarisch - Fruitteelt', 'Agrarisch - Paardenhouderij' 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. het kampeerterrein een maximum oppervlakte van 0,5 hectare heeft en maximaal 25 kampeerplaatsen;
 2. de afstand van het kampeerterrein tot aan het naastgelegen bestemmingsvlak, niet zijnde het bestemmingsvlak waarbij het kampeerterrein behoort, minimaal 50 m bedraagt;
 3. het kampeerterrein aansluit aan de woonbebouwing van de beheerder;
 4. de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein maximaal 50 m² is, behalve indien gebruik wordt gemaakt van bestaande (voormalige agrarische) gebouwen; de bebouwing dient aan te sluiten bij de reeds bestaande bebouwing;
 5. er geen chalets, trekkershutten en stacaravans zijn toegestaan;
 6. wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing;
 7. de exploitatie tijdens het jaar plaatsvindt tussen 15 maart en 31 oktober;
 8. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, parkeren op eigen terrein plaatsvindt en onderdeel is van de landschappelijke inpassing;
 9. van de bevoegdheid geen gebruik wordt gemaakt voor gronden met de dubbelbestemming 'Waarde - Open gebied'.

3.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

3.6.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

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

3.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de in [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten voeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Agrarisch](#)' en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

3.7.2 Uitzondering

Het in [artikel 3.7.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Agrarisch](#)' wijzigen in:

- a. een agrarische bedrijfsbestemming ten behoeve van de verplaatsing van agrarische bedrijven, indien er sprake is van een volwaardig agrarisch bedrijf dat verplaatst wordt:
 1. uit het Natuurnetwerk Nederland in de provincie; of
 2. omdat de bestaande bedrijfsvoering aantoonbaar niet kan voldoen aan actuele wettelijke milieuhygiënische normen of omdat de bedrijfsvoering op de oorspronkelijke vestigingslocatie aantoonbaar ernstige overlast veroorzaakt, die niet op een andere manier kan worden tegengegaan; of
 3. omdat een actuele stedelijke ontwikkeling, of aanleg van infrastructuur binnen de provincie Groningen, dan wel het Besluit externe veiligheid buisleidingen aan continuering van de bedrijfsvoering in de weg staat; of
 4. op basis van een door Gedeputeerde Staten vastgestelde specifieke taakstelling tot inplaatsing van agrarische bedrijven;

mits

- de oppervlakte van het bouwperceel is afgestemd op de bedrijfsomvang en de oppervlakte in elke geval niet meer bedraagt dan 2 hectare;
- is aangetoond dat geen bestaande agrarische bedrijfslocatie binnen het plangebied kan worden gebruikt;
- is verzekerd dat het bestemmingsvlak van waaruit de verplaatsing plaatsvindt niet opnieuw kan worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
- de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een bij de provincie Groningen werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
- aan de omvang, situering en vormgeving van de nieuwe agrarische bedrijfslocatie een erfinrichtingsplan ten grondslag ligt, waarbij in ieder geval rekening is gehouden met de aspecten die zijn genoemd in [artikel 65.2.1](#), met dien verstande dat het gebruik van de bebouwing uitsluitend is toegestaan indien de landschappelijke inpassing van de bebouwing is uitgevoerd en in stand gehouden conform het erfinrichtingsplan;
- de gronden niet de dubbelbestemming '[Waarde - Open gebied](#)' hebben;

- b. in een (agrarische) bedrijfsbestemming ten behoeve van wijziging in de vorm van het bestemmingsvlak van de (agrarische) bedrijfsbestemming, indien en voor zover:
 1. de gronden grenzen aan een (agrarische) bedrijfsbestemming en de wijziging plaatsvindt in dezelfde (agrarische) bedrijfsbestemming;
 2. de gronden niet de dubbelbestemming '[Waarde - Open gebied](#)' hebben;
 3. gelijktijdig de (agrarische) bedrijfsbestemming wordt gewijzigd in een aansluitende (agrarische) gebiedsbestemming;
 4. de oppervlakte van het bestemmingsvlak van de (agrarische) bedrijfsbestemming na wijziging niet is vergroot;
- c. in de bestemming '[Bedrijf](#)', 'Bedrijf - Garage', 'Bedrijf - Opslag', 'Detailhandel', 'Detailhandel - Tuincentrum', 'Horeca', 'Maatschappelijk' ten behoeve van vergroting van het bestemmingsvlak van deze bestemmingen met maximaal 20%, met dien verstande dat:
 1. de gronden moeten grenzen aan de bestemming waarvoor de vergroting van het bestemmingsvlak is bedoeld;
 2. de gronden niet de dubbelbestemming '[Waarde - Open gebied](#)' hebben;
 3. deze bedrijven en maatschappelijke voorzieningen niet gevestigd mogen zijn in voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, en;
 4. deze vergroting uitsluitend mag plaatsvinden in combinatie met een eenmalige uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met maximaal 20% van de aanwezige bedrijfsbebouwing, en;
 5. er rekening wordt gehouden met:
 - de historisch gegroeide landschapsstructuur;
 - de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
 - de evenwichtigheid van de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
 - het woon- en leefklimaat van direct omwonende;
 - het aspect nachtelijke uitstraling;
- d. ten behoeve van natuurontwikkeling, met dien verstande dat:
 1. grondverwerving plaatsvindt op basis van vrijwilligheid;
 2. verhoging van het waterpeil in natuurgebieden pas aan de orde is als grotere aaneengesloten waterhuishoudkundige beheersbare gebieden zijn verworven;
 3. verhoging van het waterpeil in natuurgebieden niet mag leiden tot vernatting van aangrenzende landbouwgronden;
 4. in beginsel geen hydrologische bufferzones buiten het Natuurnetwerk Nederland worden ingesteld;
 5. realisatie van het Natuurnetwerk Nederland niet mag leiden tot beperkingen op aangrenzende landbouwgronden.

3.8.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 65.2](#).

3.8.3 Procedure

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

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf - met uitzondering van een boom- en/of sierkwekerij, houtteelt- of fruitteeltbedrijf - met daarbij behorende gebouwen, bouwwerk, geen gebouw zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden, met dien verstande dat:

- a. per bestemmingsvlak niet meer dan 1 agrarisch bedrijf is toegestaan;
- b. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- c. de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- d. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van een theetuin;
- e. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van een landschappelijk ingepast, kleinschalig kampeerterrein;
- f. 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;
- g. 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;
- 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 oppervlakte 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;
 4. internethandel zonder fysieke bezoekenmogelijkheden en zonder afhaalpunt is toegestaan
- i. ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning' de gronden mede zijn bestemd voor een plattelandswoning;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - beeldbepalend' en het bijbehorende erf de gronden mede zijn bestemd voor het behoud van de cultuurhistorische, architectuurhistorische, stedenbouwkundig ensemble-, authenticiteits- en/of zeldzaamheidswaarden;
- k. per bouwperceel niet meer dan 1 hobbymatige paardenbak voor eigen gebruik is toegestaan met een oppervlakte 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;
- l. parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

4.2 Bouwregels

Op de voor '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

4.2.1 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 61](#);
- 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 zijn niet toegestaan;
- h. voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein mogen uitsluitend worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing;
- i. nieuwe ligboxenstallen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien de lichtsterkte binnen niet meer dan 150 lux bedraagt, dan wel de stal tussen 20.00 uur en 6.00 uur is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling ten minste met 90% reduceren.

4.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd; met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal;
 2. ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning' geen bedrijfswoning is toegestaan
- 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.

4.2.3 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. ashoogte 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 niet toegestaan;
- f. hooikiepen, voedersilo's, kuilvoerplaten, sleufsilo's, 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.

4.2.4 Voorwaardelijke verplichting Rijksstraatweg 40 Noordhorn

Het bouwen van agrarische bedrijfsbebouwing en het realiseren van opslagvoorzieningen, geen bouwwerken zijnde, is uitsluitend toegestaan overeenkomstig het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in [Bijlage 32](#).

4.3 Nadere eisen

4.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing 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.

4.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in [artikel 66.1](#) van toepassing.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 4.2](#) aanhef en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning is of wordt verleend als bedoeld in [artikel 4.6](#), mits dit in overeenstemming is met de in [artikel 4.6](#) genoemde voorwaarden en wordt gebouwd conform de bouwregels;
- b. [artikel 5.2.2 sub 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. [artikel 5.2.2 sub f](#) ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- d. [artikel 5.2.2 sub 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. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. [artikel 5.2.3 sub 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;
 2. de omvang van het bedrijf zodanig moet zijn dat sprake is van een volwaardig tweepersoonsbedrijf, waarvan sprake is als het volledige werkgelegenheid en (binnen afzienbare tijd) een aanvaardbaar inkomen biedt aan ten minste twee arbeidskrachten;

3. op basis van een ondernemersplan, opgesteld door een agrarische adviesinstantie, aannemelijk moet zijn gemaakt dat het bedrijf de komende tien jaar als volwaardig tweepersoonsbedrijf blijft bestaan, waarbij wordt gekeken naar de bedrijfsopzet, het uitgezette pad voor bedrijfsovername, de gebouwen en stalcapaciteit, productierechten en leeftijd, opleiding en ervaring van beide arbeidskrachten;
4. de tweede bedrijfswoning een duidelijke ruimtelijke relatie moet hebben met het agrarische bedrijf, waarvan geen sprake is bij een afstand van meer dan 25 m tussen de bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw;
- f. [artikel 4.2.3 sub b](#) ten behoeve van een drijfmestsilo met een bouwhoogte van 8 m, mits de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet worden aangetast;
- g. [artikel 4.2.3 sub d](#) ten behoeve van mestvergistingsinstallaties met een bouwhoogte van niet meer dan 14 m, mits tegelijkertijd een omgevingsvergunning wordt verleend ingevolge [artikel 4.6.1](#) van het bepaalde in [artikel 4.5](#)

4.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

4.4.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

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 bouw aanvraag is getoetst aan dit bestemmingsplan, indien de lichtsterkte meer dan 150 lux bedraagt, dan wel de stal tussen 20.00 uur en 6.00 uur niet is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling met ten minste 90% reduceren;
- b. het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie;
- c. het gebruik van de gebouwen voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel als niet zelfstandig onderdeel van het agrarisch bedrijf of als onderdeel van een ondergeschikte nevenactiviteit, mits deze activiteit beperkt blijft tot de verkoop van hoofdzakelijk ambachtelijke, agrarische en/of aan de agrarische sector gelieerde producten, inclusief de internethandel in deze producten en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m².

4.5.2 Voorwaardelijke verplichting Rijksweg 40 Noordhorn

- a. onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 4.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in overeenstemming met het in [Bijlage 32](#) opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 4.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van twaalf maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in overeenstemming met het in [Bijlage 32](#) opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 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 [artikel 4.1](#) onder f en de bed & breakfast als bedoeld in [artikel 4.1](#) onder g);
- b. [artikel 4.1](#) onder g ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor een bed & breakfast groter dan 50 m², mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een bed & breakfast niet meer bedraagt dan 250 m²;
 2. het parkeren van de gasten van de bed & breakfast op eigen erf plaatsvindt;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. [artikel 4.1](#) ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van boerderijkamer, 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. [artikel 4.1](#) ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits:
 1. het kampeerterrein een maximum oppervlakte van 0,5 hectare heeft en maximaal 25 kampeerplaatsen;
 2. de afstand van het kampeerterrein tot aan het naastgelegen bestemmingsvlak, niet zijnde het bestemmingsvlak waarbij het kampeerterrein behoort, minimaal 50 meter bedraagt;
 3. het kampeerterrein aansluit aan de woonbebouwing van de beheerder;
 4. de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein maximaal 50 m² is, behalve indien gebruik wordt gemaakt van bestaande (voormalige agrarische) gebouwen; de bebouwing dient aan te sluiten bij de reeds bestaande bebouwing;
 5. er geen chalets, trekkershutten en stacaravans zijn toegestaan;
 6. wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing;
 7. de exploitatie tijdens het jaar plaatsvindt tussen 15 maart en 31 oktober;
 8. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, parkeren op eigen terrein plaatsvindt en onderdeel is van de landschappelijke inpassing;

- e. [artikel 4.1](#) juncto het begrip '[woning](#)' voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, ten behoeve waarvan de woning mag worden verbouwd, indien en voor zover:
 - 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;
- f. [artikel 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 mestvergisting:
 - 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 afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

4.6.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

4.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de in [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

4.7.2 Uitzondering

Het in [artikel 5.7.1](#) 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](#)' 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 een reële agrarische bedrijfsvoering.
- b. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1](#)' wijzigen in de bestemming '[Agrarisch - Fruitteelt](#)' of 'Agrarisch - Kwekerij', mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';

- c. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' wijzigen ten behoeve van agrarisch verwante activiteiten, zoals loonbedrijven, agrarische hulpbedrijven, bijenhouderijen, veehandelsbedrijven, hooi- en stro-opslagbedrijven, zorgboerderijen en de aansluitende gebiedsbestemmingen, mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- d. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' 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;
- e. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' wijzigen ten behoeve van bedrijven zoals genoemd in de [Bijlage 2](#) 'Bedrijvenlijst', binnen opslag, 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 [Bijlage 3](#) 'Richtafstandenlijst';
- f. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' wijzigen ten behoeve van hoveniersbedrijven, mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)' en/of de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur';
- g. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' wijzigen in de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' of een manegebestemming 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';
- h. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' wijzigen ten behoeve van natuurontwikkeling, indien en voor zover het bedrijf is of wordt verplaatst ten behoeve van de (te realiseren) ecologische hoofdstructuur;
- i. de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning" verwijderen, met dien verstande dat de naastgelegen agrarische bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd en de aanduiding voor het bouwvlak ter plaatse is verwijderd dan wel de plattelandswoning opnieuw als agrarische bedrijfswoning in gebruik wordt genomen.

4.8.2 Voorwaarden wijziging wonen

Toepassing van de in [artikel 5.8.1 sub a](#) 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. de gebouwen mogen uitsluitend worden vergroot met instandhouding van de bestaande architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde;
- c. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- d. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van '[Wonen](#)' van toepassing, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van lid [artikel 61.1.1](#) sub b van toepassing.

4.8.3 Voorwaarden wijziging andere functie

Toepassing van de in [artikel 4.8.1](#) onder c, d en e genoemde bevoegdheden vindt plaats met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe functie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. de vrijgekomen bebouwing mag niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
- c. 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;
- d. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- e. de karakteristiek van de bebouwing mag niet worden aangetast;
- f. de verkeersfunctie moet een toename van de nieuwe functie toelaten;
- g. 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);
- h. met de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de aanduiding 'vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing.

4.8.4 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 65.2](#).

4.8.5 Procedure

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

Artikel 5 Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf - met uitzondering van een boom- en/of sierkwekerij, houtteelt- of fruitteeltbedrijf - met daarbij behorende gebouwen, bouwwerk, 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 veehouderijen, zowel als hoofdtak als neventak, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- c. de oppervlakte van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 0,5 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. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van een theetuin;
- 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 oppervlakte 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;
 4. internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheden en zonder afhaalpunt is toegestaan;
- k. per bouwperceel niet meer dan 1 hobbymatige paardenbak voor eigen gebruik is toegestaan met een oppervlakte 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;
- l. parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

5.2 Bouwregels

Op de voor '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

5.2.1 Bouwwerken

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

5.2.2 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 61](#);
- 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 en het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- h. nieuwe ligboxenstallen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien de lichtsterkte binnen niet meer dan 150 lux bedraagt, dan wel de stal tussen 20.00 uur en 6.00 uur is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling ten minste met 90% reduceren;
- i. binnen de gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren.

5.2.3 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd; met dien verstande dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal;
- 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.

5.2.4 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. ashoogte 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 bedrijfsvloeroppervlakte 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;
- f. hooikiepen, voedersilo's, kuilvoerplaten, sleufsilos, 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.

5.3 Nadere eisen

5.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing 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.

5.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in [artikel 66.1](#) van toepassing.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 5.2](#) aanhef en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning is of wordt verleend als bedoeld in [artikel 5.6](#), mits dit in overeenstemming is met de in [artikel 5.6](#) genoemde voorwaarden en wordt gebouwd conform de bouwregels;
- b. [artikel 5.2.2](#) 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. [artikel 5.2.2](#) onder f ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- d. [artikel 5.2.2](#) 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. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. [artikel 5.2.3](#) 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;
 2. de omvang van het bedrijf zodanig moet zijn dat sprake is van een volwaardig tweepersoonsbedrijf, waarvan sprake is als het volledige werkgelegenheid en (binnen afzienbare tijd) een aanvaardbaar inkomen biedt aan ten minste twee arbeidskrachten;

3. op basis van een ondernemersplan, opgesteld door een agrarische adviesinstantie, aannemelijk moet zijn gemaakt dat het bedrijf de komende tien jaar als volwaardig tweepersoonsbedrijf blijft bestaan, waarbij wordt gekeken naar de bedrijfsopzet, het uitgezette pad voor bedrijfsovername, de gebouwen en stalcapaciteit, productierechten en leeftijd, opleiding en ervaring van beide arbeidskrachten;
4. de tweede bedrijfswoning een duidelijke ruimtelijke relatie moet hebben met het agrarische bedrijf, waarvan geen sprake is bij een afstand van meer dan 25 m tussen de bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw;
- f. [artikel 5.2.4](#) onder b ten behoeve van een drijfmestsilo met een bouwhoogte van 8 m, mits de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet worden aangetast;
- g. [artikel 5.2.4](#) onder d ten behoeve van mestvergistingsinstallaties met een bouwhoogte van niet meer dan 14 m, mits tegelijkertijd een omgevingsvergunning wordt verleend ingevolge [artikel 5.6.1](#) onder g van het bepaalde in [artikel 5.5.1](#) onder b.

5.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

5.4.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 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 bouw aanvraag is getoetst aan dit bestemmingsplan, indien de lichtsterkte meer dan 150 lux bedraagt, dan wel de stal tussen 20.00 uur en 6.00 uur niet is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling met ten minste 90% reduceren;
- b. het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie;
- c. het gebruik van de gebouwen voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel als niet zelfstandig onderdeel van het agrarisch bedrijf of als onderdeel van een ondergeschikte nevenactiviteit, mits deze activiteit beperkt blijft tot de verkoop van hoofdzakelijk ambachtelijke, agrarische en/of aan de agrarische sector gelieerde producten, inclusief de internethandel in deze producten en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m².

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 5.1](#) ten behoeve van een boom- en/of sierkwekerij of fruitteeltbedrijf, indien en voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- b. [artikel 5.1](#) ten behoeve van agrarisch verwante neventakken, zoals loonbedrijven, agrarische hulpbedrijven, kaasmakerijen, ijsmakerijen, bijenhouderijen, dierenpensies, 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 [artikel 5.1](#) onder f en de bed & breakfast als bedoeld in [artikel 5.1](#) onder g);

- c. [artikel 5.1](#) onder g ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor een bed & breakfast groter dan 50 m², mits:
 - 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een bed & breakfast niet meer bedraagt dan 250 m²;
 - 2. het parkeren van de gasten van de bed & breakfast op eigen erf plaatsvindt;
 - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. [artikel 5.1](#) ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van boerderijkamer, 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;
- e. [artikel 5.1](#) ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits:
 - 1. het kampeerterrein een maximum oppervlakte van 0,5 hectare heeft en maximaal 25 kampeerplaatsen;
 - 2. de afstand van het kampeerterrein tot aan het naastgelegen bestemmingsvlak, niet zijnde het bestemmingsvlak waarbij het kampeerterrein behoort, minimaal 50 meter bedraagt;
 - 3. het kampeerterrein aansluit aan de woonbebouwing van de beheerder;
 - 4. de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein maximaal 50 m² is, behalve indien gebruik wordt gemaakt van bestaande (voormalige agrarische) gebouwen; de bebouwing dient aan te sluiten bij de reeds bestaande bebouwing;
 - 5. er geen chalets, trekkershutten en stacaravans zijn toegestaan;
 - 6. wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing;
 - 7. de exploitatie tijdens het jaar plaatsvindt tussen 15 maart en 31 oktober;
 - 8. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, parkeren op eigen terrein plaatsvindt en onderdeel is van de landschappelijke inpassing;
- f. [artikel 5.1](#) juncto het begrip 'woning' voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, ten behoeve waarvan de woning mag worden verbouwd, indien en voor zover:
 - 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;
- g. [artikel 5.5.1](#) 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 mestvergisting:
 - 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.

5.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

5.6.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

5.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

5.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning) de in [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1](#)' en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

5.7.2 Uitzondering

Het in [artikel 5.7.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

5.8 Wijzigingsbevoegdheid

5.8.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1](#)' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2', '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3](#)' of 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4', mits aannemelijk is gemaakt dat de wijziging uit bedrijfseconomisch oogpunt noodzakelijk is en met dien verstande dat wijziging naar '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3](#)' of 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4' uitsluitend is toegestaan indien het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- b. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1](#)' 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 een reële agrarische bedrijfsvoering.
- c. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1](#)' wijzigen in de bestemming '[Agrarisch - Fruitteelt](#)' of 'Agrarisch - Kwekerij', mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- d. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1](#)' wijzigen ten behoeve van agrarisch verwante activiteiten, zoals loonbedrijven, agrarische hulpbedrijven, bijenhouderijen, veehandelsbedrijven, hooi- en stro-opslagbedrijven, zorgboerderijen en de aansluitende gebiedsbestemmingen, mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- e. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1](#)' 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;

- f. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1](#)' wijzigen ten behoeve van bedrijven zoals genoemd in de [Bijlage 2](#) 'Bedrijvenlijst', binnen opslag, 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 [Bijlage 3](#) 'Richtafstandenlijst';
- g. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1](#)' wijzigen ten behoeve van hoveniersbedrijven, mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)' en/of de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur';
- h. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1](#)' wijzigen in de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' of een manegebestemming 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';
- i. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1](#)' wijzigen ten behoeve van natuurontwikkeling, indien en voor zover het bedrijf is of wordt verplaatst ten behoeve van de (te realiseren) ecologische hoofdstructuur;
- j. de bestemming van een bedrijfswoning wijzigen in '[Wonen](#)', anders dan ten behoeve van het agrarisch bedrijf, mits wordt voldaan aan de criteria zoals opgenomen in de Beleidsnota Plattelandswoningen. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging. Na wijziging wordt de betreffende woning aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' en zijn de bouwregels van [artikel 5.2.3](#) van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de oppervlakte van de woning, inclusief de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, niet wordt meegerekend met de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel en met dien verstande dat ten behoeve van het agrarisch bedrijf de bouw van een nieuwe tweede bedrijfswoning niet is toegestaan.

5.8.2 Voorwaarden wijziging wonen

Toepassing van de in [artikel 5.8.1 sub b](#) 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. de gebouwen mogen uitsluitend worden vergroot met instandhouding van de bestaande architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde;
- c. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- d. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van '[Wonen](#)' van toepassing, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van lid [artikel 61.1.1](#) sub b van toepassing.

5.8.3 Voorwaarden wijziging andere functie

Toepassing van de in [artikel 5.8.1](#) onder e, f en g genoemde bevoegdheden vindt plaats met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe functie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. de vrijgekomen bebouwing mag niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
- c. 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;
- d. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- e. de karakteristiek van de bebouwing mag niet worden aangetast;
- f. de verkeersfunctie moet een toename van de nieuwe functie toelaten;
- g. 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);
- h. met de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de aanduiding 'vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing.

5.8.4 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 65.2](#).

5.8.5 Procedure

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

Artikel 6 Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf - met uitzondering van een boom- en/of sierkwekerij, houtteelt- of fruitteeltbedrijf - met daarbij behorende 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. de oppervlakte van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;
- c. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- 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 een landschappelijk ingepast, kleinschalig kampeerterrein;
- 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 theetuin;
- 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 is niet toegestaan;
 4. internethandel zonder fysieke bezoekenmogelijkheden en zonder afhaalpunt is toegestaan;
- k. 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;
- l. parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

6.2 Bouwregels

Op de voor '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

6.2.1 Bouwwerken

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

6.2.2 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 61](#);
- 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 uitbreiding van dat gebouw;
- g. teeltondersteunende kassen mogen uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m² en het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- h. nieuwe ligboxenstallen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien de lichtsterkte binnen niet meer dan 150 lux bedraagt, dan wel de stal tussen 20.00 uur en 6.00 uur is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling ten minste met 90% reduceren.

6.2.3 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal;
- 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.

6.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerken, geen gebouwen 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 ashoogte van windturbines mag niet meer dan 15 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 10 m bedragen;
- e. teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan tot niet meer dan 20% van de totale bedrijfsvloeroppervlakte 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;
- f. hooikiepen, voedersilo's, kuilvoerplaten, sleufsilos, 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.

6.3 Nadere eisen

6.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing 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'.

6.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in [artikel 66.1](#) van toepassing.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 6.2](#) aanhef en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning is of wordt verleend als bedoeld in [artikel 6.6.1](#), mits dit in overeenstemming is met de in [artikel 6.6.1](#) genoemde voorwaarden en wordt gebouwd conform de bouwregels;
- b. [artikel 6.2.2](#) 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. [artikel 6.2.2](#) onder f ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- d. [artikel 6.2.2](#) 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. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;
- e. [artikel 6.2.2](#) onder h ten behoeve vergroting van de oppervlakte die wordt aangewend ten behoeve van intensieve veehouderijen, mits:
 1. die noodzakelijk is om tegemoet te komen aan aangescherpte wet- en regelgeving op het gebied van milieu, en/of;
 2. dient om het welzijn van de te houden dieren te vergroten, zonder dat wettelijke normen hiertoe verplichten;
 3. en het vergunde aantal dieren (dierplaatsen) zoals vergund op 1 januari 2019 niet toeneemt;

- f. [artikel 6.2.3](#) 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;
 2. de omvang van het bedrijf zodanig moet zijn dat er sprake is van een volwaardig tweepersoonsbedrijf, waarvan sprake is als het volledige werkgelegenheid en (binnen afzienbare tijd) een aanvaardbaar inkomen biedt aan ten minste twee arbeidskrachten;
 3. op basis van een ondernemersplan, opgesteld door een agrarische adviesinstantie, aannemelijk moet zijn gemaakt dat het bedrijf de komende tien jaar als volwaardig tweepersoonsbedrijf blijft bestaan, waarbij wordt gekeken naar de bedrijfsopzet, het uitgezette pad voor bedrijfsovername, de gebouwen en stalcapaciteit, productierechten en leeftijd, opleiding en ervaring van beide arbeidskrachten;
 4. de tweede bedrijfswoning een duidelijke ruimtelijke relatie moet hebben met het agrarisch bedrijf, waarvan geen sprake is bij een afstand van meer dan 25 m tussen de tweede bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw;
- g. [artikel 6.2.4](#) onder b ten behoeve van een drijfmestsilo met een bouwhoogte van 8 m, mits de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet worden aangetast;
- h. [artikel 6.2.4](#) onder d ten behoeve van mestvergistingsinstallaties met een bouwhoogte van niet meer dan 14 m, mits tegelijkertijd een omgevingsvergunning wordt verleend ingevolge [artikel 6.6.1](#) onder g van het bepaalde in [artikel 6.5.1](#) onder b.

6.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

6.4.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

6.5 Specifieke gebruiksregels

6.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van ligboxenstallen, waarvoor de bouw aanvraag is getoetst aan dit bestemmingsplan, indien de lichtsterkte meer dan 150 lux bedraagt dan wel de stal tussen 20.00 uur en 6.00 uur niet is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstralingen met tenminste 90% reduceren;
- b. het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 6.1](#) ten behoeve van een boom- en/of sierkwekerij of fruitteeltbedrijf, indien en voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- b. [artikel 6.1](#) 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, dien ten behoeve daarvan mogen worden verbouwd;
 2. niet meer dan 200 m² mag worden aangewend ten behoeve van de neventak (exclusief de kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen als bedoeld in [artikel 6.1](#) onder h en de bed & breakfast als bedoeld in [artikel 6.1](#) onder i);
- c. [artikel 6.1](#) onder i ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor een bed & breakfast groter dan 50 m², mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een bed & breakfast niet meer bedraagt dan 250 m²;
 2. het parkeren van de gasten van de bed & breakfast op eigen erf plaatsvindt;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. [artikel 6.1](#) 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 is niet toegestaan;
- e. [artikel 6.1](#) ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits:
 1. het kampeerterrein een maximum oppervlakte van 0,5 hectare heeft en maximaal 25 kampeerplaatsen;
 2. de afstand van het kampeerterrein tot aan het naastgelegen bestemmingsvlak, niet zijnde het bestemmingsvlak waarbij het kampeerterrein behoort, minimaal 50 meter bedraagt;
 3. het kampeerterrein aansluit aan de woonbebouwing van de beheerder;
 4. de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein maximaal 50 m² is, behalve indien gebruik wordt gemaakt van bestaande (voormalige agrarisch) gebouwen; de bebouwing dient aan te sluiten bij de reeds bestaande bebouwing;
 5. er geen chalets, trekkershutten en stacaravans zijn toegestaan;
 6. wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing;
 7. de exploitatie tijdens het jaar plaatsvindt tussen 15 maart en 31 oktober;
 8. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, parkeren op eigen terrein plaatsvindt en onderdeel is van de landschappelijke inpassing;

- f. [artikel 6.1](#) juncto het begrip '[woning](#)' voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, ten behoeve waarvan de woning mag worden verbouwd, indien en voor zover:
 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;
- g. [artikel 6.5.1 sub 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 wijze van mestvergisting:
 - het bedrijf verwerkt in hoofdzaak eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of 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.

6.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

6.6.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

6.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2](#)' of bij de aanduiding 'houtsingel' (voor zover van toepassing) en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

6.7.2 Uitzondering

Het in [artikel 6.7.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

6.8 Wijzigingsbevoegdheid

6.8.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2](#)' wijzigen in de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1](#)';
- b. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2](#)' wijzigen in de bestemming of '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3](#)' of '[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 2](#)' 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 2](#)' wijzigen in de bestemming '[Agrarisch - Kwekerij](#)', mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- e. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2](#)' 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 2](#)' wijzigen ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van boerderijkamer, 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 2](#)' wijzigen ten behoeve van bedrijven zoals genoemd in de [Bijlage 2](#) 'Bedrijvenlijst', binnen opslag, 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 [Bijlage 3](#) 'Richtafstandenlijst';
- h. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2](#)' 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 2](#)' wijzigen in de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' of een manegebestemming, 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';
- j. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2](#)' 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 bestemming van een bedrijfswoning wijzigen in '[Wonen](#)', anders dan ten behoeve van het agrarisch bedrijf, mits voldaan wordt aan de criteria zoals opgenomen in de Beleidsnota Plattelandswoningen. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.
Na wijziging wordt de betreffende woning aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' en zijn de bouwregels van [artikel 6.2.3](#) van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de oppervlakte van de woning, inclusief de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, niet wordt meegerekend met de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel en met dien verstande dat ten behoeve van het agrarisch bedrijf de bouw van een nieuwe tweede bedrijfswoning niet is toegestaan.

6.8.2 Voorwaarden wijziging wonen

Toepassing van de in [artikel 6.8.1](#) 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. de gebouwen mogen uitsluitend worden vergroot met instandhouding van de bestaande architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde;
- c. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- d. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels in 'Wonen' van toepassing, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing.

6.8.3 Voorwaarden wijziging in andere functie

Toepassing van de in [artikel 6.8.1](#) onder f, g en h genoemde bevoegdheden vindt plaats met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe functie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. de vrijgekomen bebouwing mag niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
- c. 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;
- d. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- e. de karakteristiek van de bebouwing en het erf mogen niet worden aangetast;
- f. de verkeersinfrastructuur moet een toename van de nieuwe functie toelaten;
- g. 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);
- h. met de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de aanduiding 'vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing.

6.8.4 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 65.2](#).

6.8.5 Procedure

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

Artikel 7 Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf - met uitzondering van een boom- en/of sierkwekerij, houtteelt- of fruitteeltbedrijf - met daarbij behorende 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 veehouderijen, zowel als hoofdtak als neventak, uitsluitend is 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. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van een landschappelijk ingepast, kleinschalig kampeerterrein;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'houtsingel' de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van houtsingels;
- h. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van een theetuin;
- i. 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;
- j. 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;
- k. 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 is niet toegestaan;
 4. internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheden en zonder afhaalpunt is toegestaan;
- 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.

7.2 Bouwregels

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

7.2.1 Bouwwerken

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

7.2.2 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 61](#);
- 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 uitbreiding van dat gebouw;
- g. teeltondersteunende kassen mogen uitsluitend worden gebouwd indien en voor zover de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.000 m² en het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- h. 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;
- i. binnen de gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren;
- j. nieuwe ligboxenstallen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien de lichtsterkte binnen niet meer dan 150 lux bedraagt, dan wel de stal tussen 20.00 uur en 6.00 uur is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling ten minste 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 van de intensieve veehouderij.

7.2.3 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - 1. ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal bedrijfswoningen' het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal;
- 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.

7.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerken, 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 ashoogte 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 bedrijfsvloeroppervlakte 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;
- f. hooikiepen, voedersilo's, kuilvoerplaten, sleufsilos, 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.

7.3 Nadere eisen

7.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing 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'.

7.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in [artikel 66.1](#) van toepassing.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 7.2](#) aanhef en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning is of wordt verleend als bedoeld in [artikel 7.6](#), mits dit in overeenstemming is met de in [artikel 7.6](#) genoemde voorwaarden en wordt gebouwd conform de bouwregels;
- b. [artikel 7.2.2](#) 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. [artikel 7.2.2](#) onder f ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- d. [artikel 7.2.2](#) 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. het woon- en leefklimaat niet onevenredig wordt aangetast;

- e. [artikel 7.2.2](#) onder h ten behoeve vergroting van de oppervlakte die wordt aangewend ten behoeve van intensieve veehouderijen, mits:
 1. die noodzakelijk is om tegemoet te komen aan aangescherpte wet- en regelgeving op het gebied van milieu, en/of;
 2. dient om het welzijn van de te houden dieren te vergroten, zonder dat wettelijke normen hiertoe verplichten;
 3. en het vergunde aantal dieren (dierplaatsen) zoals vergund op 1 januari 2019 niet toeneemt;
- f. [artikel 7.2.3](#) 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;
 2. de omvang van het bedrijf zodanig moet zijn dat er sprake is van een volwaardig tweepersoonsbedrijf, waarvan sprake is als het volledige werkgelegenheid en (binnen afzienbare tijd) een aanvaardbaar inkomen biedt aan ten minste twee arbeidskrachten;
 3. op basis van een ondernemersplan, opgesteld door een agrarische adviesinstantie, aannemelijk moet zijn gemaakt dat het bedrijf de komende tien jaar als volwaardig tweepersoonsbedrijf blijft bestaan, waarbij wordt gekeken naar de bedrijfsopzet, het uitgezette pad voor bedrijfsovername, de gebouwen en stalcapaciteit, productierechten en leeftijd, opleiding en ervaring van beide arbeidskrachten;
 4. de tweede bedrijfswoning een duidelijke ruimtelijke relatie moet hebben met het agrarisch bedrijf, waarvan geen sprake is bij een afstand van meer dan 25 m tussen de tweede bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw;
- g. [artikel 7.2.4](#) onder b ten behoeve van een drijfmestsilo met een bouwhoogte van 8 m, mits de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet worden aangetast;
- h. [artikel 7.2.4](#) onder d ten behoeve van mestvergistingsinstallaties met een bouwhoogte van niet meer dan 14 m, mits tegelijkertijd een omgevingsvergunning wordt verleend ingevolge [artikel 7.6.1](#) onder g van het bepaalde in [artikel 7.5.1](#) onder b.

7.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

7.4.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik 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 6.00 uur niet is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstralingen met tenminste 90% reduceren;
- b. het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie;

- c. het gebruik van de gebouwen voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel als niet zelfstandig onderdeel van het agrarisch bedrijf of als onderdeel van een ondergeschikte nevenactiviteit, mits deze activiteit beperkt blijkt tot de verkoop van hoofdzakelijk ambachtelijke, agrarische en/of aan de agrarische sector gelieerde producten, inclusief de internethandel in deze producten en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m².

7.5.2 Voorwaardelijke verplichting - Provincialeweg 138-140 Doezum

Ter plaatse van Provincialeweg 138-140 dient de landschappelijke inpassing overeenkomstig [Bijlage Z](#), binnen 1 jaar na de vaststelling van dit bestemmingsplan te zijn gerealiseerd en kwantitatief en kwalitatief in stand te worden gehouden.

7.5.3 Voorwaardelijke verplichting - 't Pad 11a Niebert

Tot een met de bestemming strijdig gebruik ter plaatse van 't Pad 11a te Niebert wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 7.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschaps- en inrichtingsmaatregelen conform het in de [Bijlage 8](#) opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 7.1](#) ten behoeve van een boom- en/of sierkwekerij of fruitteeltbedrijf, indien en voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- b. [artikel 7.1](#) 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, dien ten behoeve daarvan mogen worden verbouwd;
 2. niet meer dan 200 m² mag worden aangewend ten behoeve van de neventak (exclusief de kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen als bedoeld in [artikel 7.1](#) onder h en de bed & breakfast als bedoeld in [artikel 7.1](#) onder i);
- c. [artikel 7.1](#) onder i ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor een bed & breakfast groter dan 50 m², mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een bed & breakfast niet meer bedraagt dan 250 m²;
 2. het parkeren van de gasten van de bed & breakfast op eigen erf plaatsvindt;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. [artikel 7.1](#) 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 is niet toegestaan;

- e. [artikel 7.1](#) ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits:
 1. het kampeerterrein een maximum oppervlakte van 0,5 hectare heeft en maximaal 25 kampeerplaatsen;
 2. de afstand van het kampeerterrein tot aan het naastgelegen bestemmingsvlak, niet zijnde het bestemmingsvlak waarbij het kampeerterrein behoort, minimaal 50 meter bedraagt;
 3. het kampeerterrein aansluit aan de woonbebouwing van de beheerder;
 4. de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein maximaal 50 m² is, behalve indien gebruik wordt gemaakt van bestaande (voormalige agrarisch) gebouwen; de bebouwing dient aan te sluiten bij de reeds bestaande bebouwing;
 5. er geen chalets, trekkershutten en stacaravans zijn toegestaan;
 6. wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing;
 7. de exploitatie tijdens het jaar plaatsvindt tussen 15 maart en 31 oktober;
 8. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, parkeren op eigen terrein plaatsvindt en onderdeel is van de landschappelijke inpassing;
- f. [artikel 7.1](#) juncto het begrip '[woning](#)' voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, ten behoeve waarvan de woning mag worden verbouwd, indien en voor zover:
 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;
- g. [artikel 6.5.1 sub 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 wijze van mestvergisting:
 - het bedrijf verwerkt in hoofdzaak eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of 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.

7.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

7.6.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

7.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

7.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' 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.

7.7.2 Uitzondering

Het in [artikel 7.7.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

7.8 Wijzigingsbevoegdheid

7.8.1 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 - Fruitteelt](#)' of '[Agrarisch - Kwekerij](#)', mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- 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 boerderijkamer, 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 2](#) 'Bedrijvenlijst', binnen opslag, 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 [Bijlage 3](#) '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 een manegebestemming, 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';
- 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 voor zover de intensieve veehouderijactiviteiten feitelijk zijn beëindigd en de locatie gelet op de ligging ten opzichte van omringende functies (zoals lintbebouwing, ecologische hoofdstructuur of Natura 2000-gebied) uit een oogpunt van milieu niet geschikt is voor intensieve veehouderij;
- l. de bestemming van een bedrijfswoning wijzigen in '[Wonen](#)', anders dan ten behoeve van het agrarisch bedrijf, mits voldaan wordt aan de criteria zoals opgenomen in de Beleidsnota Plattelandswoningen. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.
Na wijziging wordt de betreffende woning aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' en zijn de bouwregels van [artikel 7.2.3](#) van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de oppervlakte van de woning, inclusief de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, niet wordt meegerekend met de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel en met dien verstande dat ten behoeve van het agrarisch bedrijf de bouw van een nieuwe tweede bedrijfswoning niet is toegestaan.

7.8.2 Voorwaarden wijziging wonen

Toepassing van de in [artikel 7.8.1](#) 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. de gebouwen mogen uitsluitend worden vergroot met instandhouding van de bestaande architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde;
- c. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- d. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels in '[Wonen](#)' van toepassing, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing.

7.8.3 Voorwaarden wijziging in andere functie

Toepassing van de in [artikel 7.8.1](#) onder f, g en h genoemde bevoegdheden vindt plaats met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe functie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. de vrijgekomen bebouwing mag niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
- c. 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;
- d. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- e. de karakteristiek van de bebouwing en het erf mogen niet worden aangetast;
- f. de verkeersinfrastructuur moet een toename van de nieuwe functie toelaten;
- g. 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);
- h. met de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de aanduiding 'vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing.

7.8.4 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 65.2](#).

7.8.5 Procedure

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

Artikel 8 Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf - met uitzondering van een boom- en/of sierkwekerij, houtteelt- of fruitteeltbedrijf - met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden, met dien verstande dat:

- a. per bestemmingsvlak niet meer dan 1 agrarisch bedrijf is toegestaan;
- b. intensieve veehouderijen, zowel als hoofdtak als neventak, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- c. de oppervlakte van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan 2 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. de gronden mogen worden gebruikt ten behoeve van een theetuin;
- 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, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere oppervlakte daarvoor werd aangewend, in welk geval die grotere oppervlakte als maximum geldt;
- 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 oppervlakte 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;
 4. internethandel zonder fysieke bezoekenmogelijkheden en zonder afhaalpunt is toegestaan;
- k. per bouwperceel niet meer dan 1 hobbymatige paardenbak voor eigen gebruik is toegestaan met een oppervlakte 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;
- l. parkeervoorzieningen op eigen terrein worden gerealiseerd.

8.2 Bouwregels

Op de voor '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

8.2.1 Bouwwerken

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

8.2.2 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van bebouwingsconcentratie;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in [artikel 61](#);
- 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. voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein mogen uitsluitend worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing;
- h. 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 6.00 uur is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling tenminste met 90% reduceren;
- i. binnen de gebouwen mag ten hoogste één bouwlaag worden gebruikt voor het houden van dieren.

8.2.3 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 groter 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.

8.2.4 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 gebouwen zijnde mag niet meer dan 10 m bedragen;
- e. hooikiepen, voedersilo's, kuilvoerplaten, sleufsilos, voorzieningen ten behoeve van de opslag van (kunst)mest en teeltondersteunende voorzieningen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- f. de bouwhoogte van omheiningen bij paardenbakken mag niet meer dan 1,80 m bedragen.

8.2.5 Voorwaardelijke verplichting Provincialeweg 81 Kornhorn

Het bouwen van agrarische bedrijfsbebouwing is uitsluitend toegestaan overeenkomstig het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in [Bijlage 33](#).

8.3 Nadere eisen

8.3.1 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.

8.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als bedoeld in [artikel 66.1](#) van toepassing.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 8.2](#) aanhef en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning is of wordt verleend als bedoeld in [artikel 8.6](#), mits dit in overeenstemming is met de in [artikel 8.6](#) genoemde voorwaarden en wordt gebouwd conform de bouwregels;
- b. [artikel 8.2.2](#) 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. [artikel 8.2.2](#) onder f ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- d. [artikel 8.2.2](#) onder g ten behoeve van sanitaire voorzieningen bij een kleinschalig kampeerterrein, indien en voor zover:
 1. door de aanvrager is aangetoond dat daarvoor in de bestaande bebouwing geen mogelijkheden bestaan;
 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 50 m²;
- e. [artikel 8.2.3](#) 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;
 2. de omvang van het bedrijf zodanig moet zijn dat er sprake is van een volwaardig tweepersoonsbedrijf, waarvan sprake is als het volledige werkgelegenheid en (binnen afzienbare tijd) een aanvaardbaar inkomen biedt aan ten minste twee arbeidskrachten;

3. op basis van een ondernemersplan, opgesteld door een agrarische adviesinstantie, aannemelijk moet zijn gemaakt dat het bedrijf de komende tien jaar als volwaardig tweepersoonsbedrijf blijft bestaan, waarbij wordt gekeken naar de bedrijfsopzet, het uitgezette pad voor bedrijfsovername, de gebouwen en stalcapaciteit, productierechten en leeftijd, opleiding en ervaring van beide arbeidskrachten;
4. de tweede bedrijfswoning een duidelijke ruimtelijke relatie moet hebben met het agrarisch bedrijf, waarvan geen sprake is bij een afstand van meer dan 25 m tussen de tweede bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw;
- f. [artikel 8.2.4](#) onder b ten behoeve van een drijfmestsilo met een bouwhoogte van 8 m, mits de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet worden aangetast;
- g. [artikel 8.2.4](#) onder d ten behoeve van mestvergistingsinstallaties met een bouwhoogte van niet meer dan 14 m, mits tegelijkertijd een omgevingsvergunning wordt verleend ingevolge [artikel 8.6.1](#) onder g van het bepaalde in [artikel 8.5.1](#) onder b.

8.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

8.4.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik 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 6.00 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.

8.5.2 Voorwaardelijke verplichting - Zuiderweg 10 Niekerk

Ter plaatse van Zuiderweg 10 te Niekerk dient de landschappelijke inpassing overeenkomstig [Bijlage 9](#) binnen 1 jaar na de vaststelling van dit bestemmingsplan te zijn gerealiseerd en kwantitatief en kwalitatief in stand te worden gehouden.

8.5.3 Voorwaardelijke verplichting - Dijkstreek 6 Niekerk

het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van Dijkstreek 6 te Niekerk zonder de aanleg en instandhouding van het landschappelijk inpassingsplan conform het in [Bijlage 10](#) opgenomen plan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing. In afwijking hiervan mogen gronden en bouwwerken worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van twaalf maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 10](#) opgenomen plan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

8.5.4 Voorwaardelijke verplichting - Provincialeweg 81 Kornhorn

Het gebruik van de ligboxenstallen en overige bedrijfsgebouwen is toegestaan wanneer, voorafgaand aan de ingebruikname van de ligboxenstallen en overige bedrijfsgebouwen, de landschappelijke inpassing conform [Bijlage 33](#) bij de regels is aangelegd en in stand gehouden wordt.

8.6 Afwijken van de gebruiksregels

8.6.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 8.1](#) ten behoeve van een boom- en/of sierkwekerij of fruitteeltbedrijf, indien en voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- b. [artikel 8.1](#) 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, dien ten behoeve daarvan mogen worden verbouwd;
 2. niet meer dan 200 m² mag worden aangewend ten behoeve van de neventak (exclusief de kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen als bedoeld in [artikel 8.1](#) onder f en de bed & breakfast als bedoeld in [artikel 8.1](#) onder g);
- c. [artikel 8.1](#) 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 is niet toegestaan;
- d. [artikel 8.1](#) juncto het begrip '[woning](#)' voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, ten behoeve waarvan de woning mag worden verbouwd, indien en voor zover:
 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. [artikel 8.5.1](#) 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 wijze van mestvergisting:
 - het bedrijf verwerkt in hoofdzaak eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of 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.

8.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

8.6.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

8.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

8.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4](#)' of bij de aanduiding 'houtsingel' (voor zover van toepassing) en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

8.7.2 Uitzondering

Het in [artikel 8.7.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

8.8 Wijzigingsbevoegdheid

8.8.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4](#)' wijzigen in de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1](#)', '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2](#)' of '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3](#)' ;
- b. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4](#)' 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;
- c. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4](#)' wijzigen in de bestemming '[Agrarisch - Fruitteelt](#)' of '[Agrarisch - Kwekerij](#)', mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- d. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4](#)' 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](#)';
- e. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4](#)' wijzigen ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van boerderijkamer, 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;
- f. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4](#)' wijzigen ten behoeve van bedrijven zoals genoemd in de [Bijlage 2](#) 'Bedrijvenlijst', binnen opslag, 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 [Bijlage 3](#) 'Richtafstandenlijst';
- g. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4](#)' wijzigen ten behoeve van hoveniersbedrijven, mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)' en/of de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur';

- h. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4](#)' wijzigen in de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' of een manegebestemming, 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';
- i. de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4](#)' wijzigen ten behoeve van natuurontwikkeling, indien en voor zover het bedrijf is of wordt verplaatst ten behoeve van de (te realiseren) ecologische hoofdstructuur;
- j. de bestemming van een bedrijfswoning wijzigen in '[Wonen](#)', anders dan ten behoeve van het agrarisch bedrijf, mits voldaan wordt aan de criteria zoals opgenomen in de Beleidsnota Plattelandswoningen. Indien deze beleidsregels gedurende de planperiode worden gewijzigd, wordt rekening gehouden met de wijziging.
Na wijziging wordt de betreffende woning aangeduid als 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' en zijn de bouwregels van [artikel 8.2.3](#) van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de oppervlakte van de woning, inclusief de aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, niet wordt meegerekend met de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel en met dien verstande dat ten behoeve van het agrarisch bedrijf de bouw van een nieuwe tweede bedrijfswoning niet is toegestaan.

8.8.2 Voorwaarden wijziging wonen

Toepassing van de in [artikel 8.8.1](#) onder b 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. de gebouwen mogen uitsluitend worden vergroot met instandhouding van de bestaande architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde;
- c. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- d. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels in '[Wonen](#)' van toepassing, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing.

8.8.3 Voorwaarden wijziging in andere functie

Toepassing van de in [artikel 8.8.1](#) onder e, f, en g genoemde bevoegdheden vindt plaats met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe functie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. de vrijgekomen bebouwing mag niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
- c. 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;
- d. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- e. de karakteristiek van de bebouwing en het erf mogen niet worden aangetast;
- f. de verkeersinfrastructuur moet een toename van de nieuwe functie toelaten;
- g. 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);

- h. met de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de aanduiding 'vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing.

8.8.4 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 65.2](#).

8.8.5 Procedure

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

Artikel 9 Agrarisch - Fruitteelt

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch - Fruitteelt](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een fruitteeltbedrijf, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde en windturbines zijnde, tuinen, erven en gronden, met dien verstande dat:

- a. per bestemmingsvlak niet meer dan 1 fruitteeltbedrijf is toegestaan;
- b. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- c. de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- d. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van een landschappelijk ingepast, kleinschalig kampeerterrein;
- e. 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;
- f. 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;
- g. 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 is niet toegestaan;
 4. internethandel zonder fysieke bezoekenmogelijkheden en zonder afhaalpunt is toegestaan;
- h. per bouwperceel niet meer dan 1 hobbymatige paardenbak is toegestaan met een oppervlakte 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;
- i. parkeervoorzieningen op eigen terrein dienen te worden gerealiseerd.

9.2 Bouwregels

Op de voor '[Agrarisch - Fruitteelt](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

9.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen 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 61](#);
- 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 welke 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](#)';
- h. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, exclusief de oppervlakte van teeltondersteunende kassen en bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 600 m².

9.2.2 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.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van (kunst)mestsilo's mag niet meer dan 18 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 10 m bedragen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de opslag van (kunst)mest en teeltondersteunende voorzieningen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie.

9.3 Nadere eisen

9.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing 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.

9.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure in [artikel 66.1](#) van toepassing.

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijken

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 9.2](#) aanhef en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning is of wordt verleend als bedoeld in [artikel 9.6](#), mits dit in overeenstemming is met de in [artikel 9.6](#) genoemde voorwaarden en wordt gebouwd conform de bouwregels;
- b. [artikel 9.2.1](#) onder f ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voorzover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. [artikel 9.2.1](#) onder h ten behoeve van een grotere oppervlakte, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 800 m²;
 2. de noodzaak voor de bedrijfsvoering aannemelijk moet zijn gemaakt;
- d. [artikel 9.2.2](#) 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 onderhoud van apparatuur ter preventie van calamiteiten en/of;
 - onregelmatige werktijden, constante bereikbaarheid en organisatorisch 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;
 2. de omvang van het bedrijf zodanig moet zijn dat sprake is van een volwaardig tweepersoonsbedrijf, waarvan sprake is als het volledige werkgelegenheid en (binnen afzienbare tijd) een aanvaardbaar inkomen biedt aan ten minste twee arbeidskrachten;
 3. op basis van een ondernemersplan, opgesteld door een agrarische adviesinstantie, aannemelijk moet zijn gemaakt dat het bedrijf de komende tien jaar als volwaardig tweepersoonsbedrijf blijft bestaan, waarbij wordt gekeken naar de bedrijfsopzet, het uitgezette pad voor bedrijfsovername, de gebouwen en leeftijd, opleiding en ervaring van beide arbeidskrachten;
 4. de tweede een duidelijke ruimtelijke relatie moet hebben met het agrarisch bedrijf, waarvan geen sprake is bij een afstand van meer dan 25 m tussen de tweede bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw.

9.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

9.4.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

9.5 Specifieke gebruiksregels

9.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gebouwen voor detailhandel, met uitzonder van detailhandel als niet zelfstandig onderdeel van het agrarisch bedrijf of als onderdeel van een ondergeschikte nevenactiviteit, mits deze activiteit beperkt blijft tot de verkoop van hoofdzakelijk ambachtelijke, agrarische en/of aan de agrarische sector gelieerde producten, inclusief de internethandel in deze producten en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m².

9.6 Afwijken van de gebruiksregels

9.6.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 9.1](#) 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 [artikel 9.1](#) onder d en de bed & breakfast als bedoeld in [artikel 9.1](#) onder e);
- b. [artikel 9.1](#) onder e ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor een bed & breakfast groter dan 50 m², mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een bed & breakfast niet meer bedraagt dan 250 m²;
 2. het parkeren van de gasten van de bed & breakfast op eigen erf plaatsvindt;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. [artikel 9.1](#) 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. [artikel 9.1](#) ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits:
 1. het kampeerterrein een maximum oppervlakte van 0,5 hectare heeft en maximaal 25 kampeerplaatsen;
 2. de afstand van het kampeerterrein tot aan het naastgelegen bestemmingsvlak, niet zijnde het bestemmingsvlak waarbij het kampeerterrein behoort, minimaal 50 meter bedraagt;
 3. het kampeerterrein aansluit aan de woonbebouwing van de beheerder;
 4. de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein maximaal 50 m² is, behalve indien gebruik wordt gemaakt van bestaande (voormalige agrarische) gebouwen; de bebouwing dient aan te sluiten bij de reeds bestaande bebouwing;
 5. er geen chalets, trekkershutten en stacaravans zijn toegestaan;
 6. wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing;
 7. de exploitatie tijdens het jaar plaatsvindt tussen 15 maart en 31 oktober;
 8. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, parkeren op eigen terrein plaatsvindt en onderdeel is van de landschappelijke inpassing;
- e. [artikel 9.1](#) juncto het begrip 'woning' voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, ten behoeve waarvan de woning mag worden verbouwd, indien en voor zover:
 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.

9.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

9.6.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

9.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

9.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Agrarisch - Fruitteelt](#)' en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

9.7.2 Uitzondering

Het in [artikel 9.7.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

9.8 Wijzigingsbevoegdheid

9.8.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Agrarisch - Fruitteelt](#)' wijzigen:

- a. 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;
- b. in een agrarische bedrijfsbestemming of de bestemming '[Agrarisch - Kwekerij](#)' met dien verstande dat:
 1. sprake moet zijn van een volwaardig en toekomstgericht bedrijf, welke kwalificaties door middel van een bedrijfsplan aannemelijk moeten zijn gemaakt;
 2. het bestemmingsvlak moet grenzen aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- c. ten behoeve van agrarisch verwante activiteiten, zoals loonbedrijven, agrarische hulpbedrijven, bijenhouderijen, veehandelsbedrijven, hooi- en stro-opslagbedrijven, zorgboerderijen en de aansluitende gebiedsbestemmingen, mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- d. 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 bedrijfsvoering;
 6. permanente bewoning niet is toegestaan;
- e. ten behoeve van bedrijven zoals genoemd in de [Bijlage 2](#) 'Bedrijvenlijst' binnen opslag, 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 [Bijlage 3](#) 'Richtafstandenlijst';

- f. ten behoeve van hoveniersbedrijven, mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)' en/of de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur';
- g. in de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' of een manegebestemming, 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';
- h. ten behoeve van natuurontwikkeling, indien en voor zover het bedrijf is of wordt verplaatst ten behoeve van het (te realiseren) Natuur Netwerk Nederland.

9.8.2 Voorwaarden wijziging wonen

Toepassing van de in [artikel 9.8.1](#) onder a 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. de gebouwen mogen uitsluitend worden vergroot met instandhouding van de bestaande architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde;
- c. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- d. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van '[Wonen](#)' van toepassing, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing.

9.8.3 Voorwaarden wijziging andere functies

Toepassing van de in [artikel 9.8.1](#) onder d, e en f genoemde bevoegdheden vindt plaats met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe functie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. de vrijgekomen bebouwing mag niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
- c. 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;
- d. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- e. de karakteristiek van de bebouwing en het erf mogen niet worden aangetast;
- f. de verkeersinfrastructuur moet een toename van de nieuwe functie toelaten;
- g. 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);
- h. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de aanduiding 'vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing.

9.8.4 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 65.2](#).

9.8.5 Procedure

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

Artikel 10 Agrarisch - Kwekerij

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch - Kwekerij](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een boom- en/of sierkwekerij, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde - geen windturbines zijnde -, tuinen, erven en gronden, met dien verstande dat:

- a. per bestemmingsvlak niet meer dan 1 kwekerij is toegestaan;
- b. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- c. de gronden mede zijn bestemd voor het behouden, het herstellen en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- d. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van een landschappelijk ingepast, kleinschalig kampeerterrein;
- e. 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;
- f. 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;
- g. 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 is niet toegestaan;
 4. internethandel zonder fysieke bezoekenmogelijkheden en zonder afhaalpunt is toegestaan;
- h. per bouwperceel niet meer dan 1 hobbymatige paardenbak is toegestaan met een oppervlakte 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.

10.2 Bouwregels

Op de voor '[Agrarisch - Kwekerij](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

10.2.1 Bouwwerken

Voor alle bouwwerken geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd ten behoeve van een reëel bedrijf.

10.2.2 Gebouwen

Voor gebouwen 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 61](#);
- 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 welke 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](#)';
- h. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, exclusief de oppervlakte van teeltondersteunende kassen en bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 600 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' de gezamenlijke oppervlakte het aangeven oppervlakte mag bedragen.

10.2.3 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.

10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van (kunst)mestsilo's mag niet meer dan 18 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 10 m bedragen;
- c. voorzieningen ten behoeve van de opslag van (kunst)mest en teeltondersteunende voorzieningen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie.

10.3 Nadere eisen

10.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing 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.

10.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure in [artikel 66.1](#) van toepassing.

10.4 Afwijken van de bouwregels

10.4.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 10.2](#) aanhef en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning is of wordt verleend als bedoeld in [artikel 10.6](#), mits dit in overeenstemming is met de in [artikel 10.6](#) genoemde voorwaarden en wordt gebouwd conform de bouwregels;
- b. [artikel 10.2.2 sub f](#) ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voorzover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. [artikel 10.2.2 sub h](#) ten behoeve van een grotere oppervlakte, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 800 m²;
 2. de noodzaak voor de bedrijfsvoering aannemelijk moet zijn gemaakt;
- d. [artikel 10.2.3 sub a](#) ten behoeve van een tweede bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 1. een tweede bedrijfswoning noodzakelijk moet zijn in verband met:
 - constant toezicht en onderhoud van apparatuur ter preventie van calamiteiten en/of;
 - onregelmatige werktijden, constante bereikbaarheid en organisatorisch 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;
 2. de omvang van het bedrijf zodanig moet zijn dat sprake is van een volwaardig tweepersoonsbedrijf, waarvan sprake is als het volledige werkgelegenheid en (binnen afzienbare tijd) een aanvaardbaar inkomen biedt aan ten minste twee arbeidskrachten;
 3. op basis van een ondernemersplan, opgesteld door een agrarische adviesinstantie, aannemelijk moet zijn gemaakt dat het bedrijf de komende tien jaar als volwaardig tweepersoonsbedrijf blijft bestaan, waarbij wordt gekeken naar de bedrijfsopzet, het uitgezette pad voor bedrijfsovername, de gebouwen en leeftijd, opleiding en ervaring van beide arbeidskrachten;
 4. de tweede een duidelijke ruimtelijke relatie moet hebben met het agrarisch bedrijf, waarvan geen sprake is bij een afstand van meer dan 25 m tussen de tweede bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw;
- e. [artikel 10.2.4 sub b](#) ten behoeve van mestvergistingsinstallaties met een bouwhoogte van niet meer dan 14 m, mits tegelijkertijd een omgevingsvergunning wordt verleend ingevolge [artikel 10.6](#) van het bepaalde in [artikel 10.5](#).

10.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

10.4.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

10.5 Specifieke gebruiksregels

10.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie;
- b. het gebruik van de gebouwen voor detailhandel, met uitzondering van detailhandel als niet zelfstandig onderdeel van het agrarisch bedrijf of als onderdeel van een ondergeschikte nevenactiviteit, mits deze activiteit beperkt blijft tot de verkoop van hoofdzakelijk ambachtelijke, agrarische en/of aan de agrarische sector gelieerde producten, inclusief de internethandel in deze producten en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m².

10.5.2 Voorwaardelijke verplichting - Halbe Wiersemaweg 2b Niebert

Onder een strijdig gebruik met de bestemming ter plaatse van Halbe Wiersemaweg 2b wordt in ieder geval verstaan het gebruik van de gebouwen voor de uitoefening van een boom- en/of sierkwekerij tenzij binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen de gronden overeenkomstig het landschappelijk inpassingsplan als opgenomen in [Bijlage 11](#) en [Bijlage 11a](#) zijn ingericht en vervolgens in stand wordt gehouden.

10.6 Afwijken van de gebruiksregels

10.6.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 10.1](#) ten behoeve van een fruitteeltbedrijf, indien en voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- b. [artikel 10.1](#) ten behoeve van agrarisch verwante neventakken, zoals loonbedrijven, agrarische hulpbedrijven, kaasmakerijen, ijsmakerijen, bijenhouderijen, dierenpensies, 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 [artikel 10.1 sub e](#) en de bed & breakfast als bedoeld in [artikel 10.1 sub f](#));
- c. [artikel 10.1 sub f](#) ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor een bed & breakfast groter dan 50 m², mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een bed & breakfast ten hoogste 250 m² bedraagt, dan wel maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfsbebouwing op het perceel;
 2. het parkeren van de gasten van de bed & breakfast op eigen erf plaatsvindt;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. [artikel 10.1](#) 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;

- e. [artikel 10.1](#) ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits:
 1. het kampeerterrein een maximum oppervlakte van 0,5 hectare heeft en maximaal 25 kampeerplaatsen;
 2. de afstand van het kampeerterrein tot aan het naastgelegen bestemmingsvlak, niet zijnde het bestemmingsvlak waarbij het kampeerterrein behoort, minimaal 50 meter bedraagt;
 3. het kampeerterrein aansluit aan de woonbebouwing van de beheerder;
 4. de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein maximaal 50 m² is, behalve indien gebruik wordt gemaakt van bestaande (voormalige agrarische) gebouwen; de bebouwing dient aan te sluiten bij de reeds bestaande bebouwing;
 5. er geen chalets, trekkershutten en stacaravans zijn toegestaan;
 6. wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing;
 7. de exploitatie tijdens het jaar plaatsvindt tussen 15 maart en 31 oktober;
 8. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, parkeren op eigen terrein plaatsvindt en onderdeel is van de landschappelijke inpassing;
- f. [artikel 10.1](#) juncto het begrip 'woning' voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, ten behoeve waarvan de woning mag worden verbouwd, indien en voor zover:
 1. de twee huishoudens in het bouwvolume van de bestaande woning worden ondergebracht; en
 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;
- g. [artikel 10.5.1](#) 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 mestvergisting:
 - 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](#)'.

10.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

10.6.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

10.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Agrarisch - Kwekerij](#)' en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

10.7.2 Uitzondering

Het in [artikel 10.7.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

10.8 Wijzigingsbevoegdheid

10.8.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Agrarisch - Kwekerij](#)' wijzigen:

- a. 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;
- b. in een agrarische bedrijfsbestemming of de bestemming '[Agrarisch - Fruitteelt](#)' met dien verstande dat:
- c.
 1. sprake moet zijn van een volwaardig en toekomstgericht bedrijf, welke kwalificaties door middel van een bedrijfsplan aannemelijk moeten zijn gemaakt;
 2. het bestemmingsvlak moet grenzen aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- d. ten behoeve van agrarisch verwante activiteiten, zoals loonbedrijven, agrarische hulpbedrijven, bijenhouderijen, veehandelsbedrijven, hooi- en stro-opslagbedrijven, zorgboerderijen en de aansluitende gebiedsbestemmingen, mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- e. 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 bedrijfsvoering;
 6. permanente bewoning niet is toegestaan;
- f. ten behoeve van bedrijven zoals genoemd in de [Bijlage 2](#) 'Bedrijvenlijst' binnen opslag, 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 [Bijlage 3](#) 'Richtafstandenlijst';
- g. ten behoeve van hoveniersbedrijven, mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)' en/of de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur';
- h. in de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' of een manegebestemming, 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';
- i. ten behoeve van natuurontwikkeling, indien en voor zover het bedrijf is of wordt verplaatst ten behoeve van het (te realiseren) Natuur Netwerk Nederland.

10.8.2 Voorwaarden wijziging wonen

Toepassing van de in [artikel 10.8.1 sub a](#) onder a genoemde bevoegdheid vindt plaats met in achtname 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. de gebouwen mogen uitsluitend worden vergroot met instandhouding van de bestaande architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde;
- c. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;

- d. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van '[Wonen](#)' van toepassing, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing.

10.8.3 Voorwaarden wijziging andere functie

Toepassing van de in [artikel 10.8.1](#) onder d, e en f genoemde bevoegdheden vindt plaats met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe functie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. de vrijgekomen bebouwing mag niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
- c. 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;
- d. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- e. de karakteristiek van de bebouwing en het erf mogen niet worden aangetast;
- f. de verkeersinfrastructuur moet een toename van de nieuwe functie toelaten;
- g. 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);
- h. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de aanduiding 'vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing.

10.8.4 Afwegingskader wijziging

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 65.2](#).

10.8.5 Procedure

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

Artikel 11 Agrarisch - Paardenhouderij

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een gebruiksgerichte paardenhouderij, waaronder begrepen de stalling van pensionpaarden, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde - waaronder begrepen paardenbakken - tuinen, erven en gronden, met dien verstande dat:

- a. per bestemmingsvlak niet meer dan 1 paardenhouderij is toegestaan;
- b. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- c. de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- d. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van een landschappelijk ingepast, kleinschalig kampeerterrein;
- e. de gebouwen mede mogen worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen tot een oppervlakte van niet meer dan 120 m²;
- f. 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;
- g. 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;
 4. internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid of zonder afhaalpunt is toegestaan.

11.2 Bouwregels

Op voor '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

11.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in [artikel 61](#) ;
- b. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- c. gebouwen mogen niet worden gebouwd vóór de voorgevel;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn' zal de voorgevel van een hoofdgebouw in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- e. de afstand tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- f. het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlak (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de in [artikel 11.2.3](#) genoemde maxima) mag niet meer bedragen dan het bestaande oppervlak ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan en welke legaal tot stand zijn gekomen, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- g. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m, 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;

- h. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een hogere bouwhoogte aanwezig was, in welk geval die hogere bouwhoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- i. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een gebouw een lagere respectievelijk hogere dakhelling had, deze lagere respectievelijk hogere dakhelling als minimum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

11.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de grondoppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 120 m² bedragen, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere oppervlakte aanwezig was, in welk geval die grotere oppervlakte als maximum geldt voor dat gebouw.

11.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden in aanvulling op en/of in afwijking van het voorgaande de volgende regels:

- a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van de woning 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 omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in [artikel 11.4.1](#) onder b ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van de bedrijfswoning, 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 omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in [artikel 11.4.1](#) onder b ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van de bedrijfswoning, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in één bouwmassa;
- d. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5,50 m bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde in a tot en met f geldt, indien een kleinere afstand, een grotere oppervlakte, een hogere bouwhoogte, een hogere goothoogte aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, deze afstand, oppervlakte, bouwhoogte, goothoogte als minimale afstand, maximale oppervlakte, maximale bouwhoogte en maximale goothoogte geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

11.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 2,50 m bedragen.

11.3 Nadere eisen

11.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing 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;

11.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in [artikel 66.1](#) van toepassing.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van bepaalde in:

- a. [artikel 11.2.1](#) onder h ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- b. [artikel 11.2.2](#) onder b ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in één bouwmassa met een oppervlakte van niet meer dan 300 m².

11.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

11.4.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Voorwaardelijke verplichting - Bosweg 2 Opende

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik ter plaatse van Bosweg 2 te Opende wordt in elk geval gerekend:
 1. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 11.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 12](#) opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
 2. het bouwen van de woning in afwijking van de positionering van de woning zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan (zie [Bijlage 12](#));
- b. in afwijking van het bepaalde onder a sub 1 mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de [artikel 11.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals weergegeven en beschreven in het inpassingsplan ([Bijlage 12](#)), teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

- c. het gebruik voor wonen overeenkomstig de in [artikel 11.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving ter plaatse van Bosweg 2 te Opende is uitsluitend toegestaan nadat alle voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt dan wel verwijderd in overeenstemming met het in [Bijlage 12](#) opgenomen inpassingsplan.

11.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in de [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

11.6.2 Uitzondering

Het in [artikel 11.6.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

11.7 Wijzigingsbevoegdheid

11.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' wijzigen in de bestemming '[Wonen](#)' en de aansluitende gebiedsbestemming(en), indien het bedrijf is of wordt beëindigd, dan wel geen sprake meer is van reële bedrijfsvoering;
- b. de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' wijzigen in een agrarische bedrijfsbestemming, indien en voor zover:
 1. wijziging plaatsvindt ten behoeve van de uitplaatsing van een bestaand bedrijf uit het Natuurnetwerk Nederland in de provincie of de bestaande bedrijfsvoering aantoonbaar niet kan voldoen aan actuele wettelijke milieu-hygiënische normen of omdat de bedrijfsvoering op de oorspronkelijke vestigingslocatie aantoonbaar ernstige overlast veroorzaakt, die niet op een andere manier kan worden tegengegaan of vanwege een actuele stedelijke ontwikkeling, of aanleg van infrastructuur binnen de provincie Groningen, dan wel het Besluit externe veiligheid buisleidingen continuering van de bedrijfsvoering in de weg staat, mits:
 - in de plantoelichting is gemotiveerd dat redelijkerwijs geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand agrarisch bouwperceel gelegen in de nabijheid van de bij het bedrijf in gebruik zijnde gronden;
 - is verzekerd dat het bestemmingsvlak van waaruit de verplaatsing plaatsvindt niet opnieuw kan worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
 - de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een bij de provincie Groningen werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
 - aan de omvang, situering en vormgeving van de nieuwe agrarische bedrijfslocatie een erfinrichtingsplan ten grondslag ligt, waarbij in ieder geval rekening is gehouden met de aspecten die zijn genoemd in [artikel 65.2.1](#);
 2. het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';

- c. de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' 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 boerderijkamers een duidelijke ruimtelijke relatie hebben met de bedrijfswoning;
 - 4. de gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers niet meer bedraagt dan 250 m²;
 - 5. het aantal boerderijkamers niet meer bedraagt dan 10;
 - 6. permanente bewoning niet is toegestaan;
- d. de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' wijzigen ten behoeve van bedrijven zoals genoemd in de [Bijlage 2](#) 'Bedrijvenlijst', binnen opslag, 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 [Bijlage 3](#) 'Richtafstandenlijst';
- e. de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' wijzigen ten behoeve van hoveniersbedrijven, mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)' en/of de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur';
- f. de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' wijzigen in een manegebestemming, 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;
- g. de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' wijzigen ten behoeve van natuurontwikkeling, indien en voor zover het bedrijf is of wordt verplaatst ten behoeve van het (te realiseren) Natuur Netwerk Nederland.

11.7.2 Voorwaarden wijziging wonen

Toepassing van de in [artikel 11.7.1](#) onder a genoemde bevoegdheid vindt plaats met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie mag uitsluitend worden uitgeoefend:
 - 1. 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. de gebouwen mogen uitsluitend worden vergroot met instandhouding van de bestaande architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde;
- c. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- d. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van '[Wonen](#)' van toepassing, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing.

11.7.3 Voorwaarden wijziging andere functies

Toepassing van de in [artikel 11.7.1](#) onder c, d en e genoemde bevoegdheden vindt plaats met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe functie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. de vrijgekomen bebouwing mag niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;

- c. 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;
- d. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- e. de karakteristiek van de bebouwing en het erf mogen niet worden aangetast;
- f. de verkeersinfrastructuur moet een toename van de nieuwe functie toelaten;
- g. 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);
- h. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de aanduiding 'vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing.

11.7.4 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 65.2](#).

11.7.5 Procedure

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

Artikel 12 Agrarisch - Paardenhouderij 2

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch - Paardenhouderij 2](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van de uitoefening van een productiegerichte paardenhouderij met in ondergeschikte mate een gebruiksgerichte paardenhouderij;
- b. per bestemmingsvlak niet meer dan 1 paardenhouderij is toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' de gronden mede zijn bestemd voor een zorgboerderij;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'manege' de gronden mede zijn bestemd voor een manege;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - ondergeschikte dagbesteding' de gronden mede zijn bestemd voor een ondergeschikte dagbesteding;
- f. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- g. de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- h. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van een landschappelijk ingepast, kleinschalig kampeerterrein;
- i. de gebouwen mede mogen worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen tot een oppervlakte van niet meer dan 120 m²;
- j. 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;
- k. 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;
 4. internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheid of zonder afhaalpunt is toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- l. infrastructurele voorzieningen;
- m. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- n. voorzieningen ten behoeve van het extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterpaden;

met de daarbij behorende:

- o. tuinen, erven, terreinen en paardenbakken;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van productiegerichte paardenhouderijbedrijf worden gebouwd;
- b. een gebouw zal op ten minste 25 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat de afstand tot de weg minimaal 30 m zal bedragen;

- c. de afstand tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d. het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlak (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de in [artikel 12.2.3](#) genoemde maxima) mag niet meer bedragen dan 3.000 m²;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m, 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;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een hogere bouwhoogte aanwezig was, in welk geval die hogere bouwhoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een gebouw een lagere respectievelijk hogere dakhelling had, deze lagere respectievelijk hogere dakhelling als minimum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;

12.2.2 Bedrijfswoningen

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de grondoppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 120 m² bedragen, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere oppervlakte aanwezig was, in welk geval die grotere oppervlakte als maximum geldt voor dat gebouw.

12.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m², indien en voor zover geen omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in [artikel 12.4.1](#) onder c ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van de bedrijfswoning, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in één bouwmassa;
- b. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan mag niet minder dan 2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
- d. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5,50 m bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde in a tot en met e geldt, indien een kleinere afstand, een grotere oppervlakte, een hogere bouwhoogte, een hogere goothoogte aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, deze afstand, oppervlakte, bouwhoogte, goothoogte als minimale afstand, maximale oppervlakte, maximale bouwhoogte en maximale goothoogte geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

12.2.4 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 2,50 m bedragen.

12.3 Nadere eisen

12.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing 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;

12.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in [artikel 66.1](#) van toepassing.

12.4 Afwijken van de bouwregels

12.4.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van bepaalde in:

- a. [artikel 12.2](#) aanhef en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning is of wordt verleend als bedoeld in [artikel 12.6](#), mits dit in overeenstemming is met de in [artikel 12.6](#) genoemde voorwaarden en wordt gebouwd conform de bouwregels;
- b. [artikel 12.2.1](#) onder h ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. [artikel 12.2.2](#) onder b ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in één bouwmassa met een oppervlakte van niet meer dan 300 m².

12.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

12.4.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

12.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van meer dan 1 paardenhouderij;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer dan 1 bedrijfswoning;
- c. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- d. het gebruik van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning ten behoeve van mantelzorg;
- e. het gebruik van een bedrijfswoning ten behoeve van een niet op hetzelfde terrein gelegen bedrijf.

12.5.1 Voorwaardelijke verplichting Lindsterlaan 51 Marum

Ter plaatse van Lindsterlaan 51 te Marum dient de landschappelijke inpassing overeenkomstig [Bijlage 13](#) binnen 1 jaar na de vaststelling van dit bestemmingsplan te zijn gerealiseerd en kwantitatief en kwalitatief in stand te worden gehouden.

12.6 Afwijken van de gebruiksregels

12.6.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 12.1](#) 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 [artikel 12.1](#) onder d en de bed & breakfast als bedoeld in [artikel 12.1](#) onder e);
- b. [artikel 12.1](#) onder e ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor een bed & breakfast groter dan 50 m², mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een bed & breakfast niet meer bedraagt dan 250 m²;
 2. het parkeren van de gasten van de bed & breakfast op eigen erf plaatsvindt;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. [artikel 12.1](#) 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 de paardenhouderij;
 6. permanente bewoning niet is toegestaan;
- d. [artikel 12.1](#) ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits:
 1. het kampeerterrein een maximum oppervlakte van 0,5 hectare heeft en maximaal 25 kampeerplaatsen;
 2. de afstand van het kampeerterrein tot aan het naastgelegen bestemmingsvlak, niet zijnde het bestemmingsvlak waarbij het kampeerterrein behoort, minimaal 50 m bedraagt;
 3. het kampeerterrein aansluit aan de woonbebouwing van de beheerder;
 4. de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein maximaal 50 m² is, behalve indien gebruik wordt gemaakt van bestaande (voormalige agrarische) gebouwen; de bebouwing dient aan te sluiten bij de reeds bestaande bebouwing;
 5. er geen chalets, trekkershutten en stacaravans zijn toegestaan;
 6. wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing;
 7. de exploitatie tijdens het jaar plaatsvindt tussen 15 maart en 31 oktober;
 8. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, parkeren op eigen terrein plaatsvindt en onderdeel is van de landschappelijke inpassing;

- e. [artikel 12.5](#) onder c en de ten behoeve van mantelzorg, mits:
1. de zorgbehoefte objectief aannemelijk is gemaakt;
 2. is aangetoond dat in het hoofdgebouw geen mogelijkheden zijn voor mantelzorg;
 3. mantelzorg plaatsvindt op een oppervlakte van ten hoogste 70 m²;
 4. de oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen inclusief de oppervlakte ten behoeve van mantelzorg ten hoogste 300 m² bedraagt;
 5. het bijgebouw een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 6. verzekerd is dat na beëindiging van de mantelzorg de daarvoor aangewende oppervlakte niet als zelfstandige woning in gebruik wordt genomen.

12.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

12.6.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

12.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.7.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in de [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij 2](#)' en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

12.7.2 Uitzondering

Het in [artikel 12.7.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

12.8 Wijzigingsbevoegdheid

12.8.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij 2](#)' wijzigen in de bestemming '[Wonen](#)' en de aansluitende gebiedsbestemming(en), indien het bedrijf is of wordt beëindigd, dan wel geen sprake meer is van reële bedrijfsvoering;
- b. de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij 2](#)' wijzigen in een agrarische bedrijfsbestemming, indien en voor zover:
 1. wijziging plaatsvindt ten behoeve van de uitplaatsing van een bestaand bedrijf uit het Natuurnetwerk Nederland in de provincie of de bestaande bedrijfsvoering aantoonbaar niet kan voldoen aan actuele wettelijke milieu-hygiënische normen of omdat de bedrijfsvoering op de oorspronkelijke vestigingslocatie aantoonbaar ernstige overlast veroorzaakt, die niet op een andere manier kan worden tegengegaan of vanwege een actuele stedelijke ontwikkeling, of aanleg van infrastructuur binnen de provincie Groningen, dan wel het Besluit externe veiligheid buisleidingen continuering van de bedrijfsvoering in de weg staat, mits:
 - in de plantoelichting is gemotiveerd dat redelijkerwijs geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand agrarisch bouwperceel gelegen in de nabijheid van de bij het bedrijf in gebruik zijnde gronden;
 - is verzekerd dat het bestemmingsvlak van waaruit de verplaatsing plaatsvindt niet opnieuw kan worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf;

- de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een bij de provincie Groningen werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
 - aan de omvang, situering en vormgeving van de nieuwe agrarische bedrijfslocatie een erfinrichtingsplan ten grondslag ligt, waarbij in ieder geval rekening is gehouden met de aspecten die zijn genoemd in [artikel 65.2.1](#);
- 2. het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- c. de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij 2](#)' 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 boerderijkamers een duidelijke ruimtelijke relatie hebben met de bedrijfswoning;
 - 4. de gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers niet meer bedraagt dan 250 m²;
 - 5. het aantal boerderijkamers niet meer bedraagt dan 10;
 - 6. permanente bewoning niet is toegestaan;
- d. de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij 2](#)' wijzigen ten behoeve van bedrijven zoals genoemd in de [Bijlage 2](#) 'Bedrijvenlijst', binnen opslag, 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 [Bijlage 3](#) 'Richtafstandenlijst';
- e. de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij 2](#)' wijzigen ten behoeve van hoveniersbedrijven, mits het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)' en/of de bestemming 'Agrarisch met waarden - Natuur';
- f. de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij 2](#)' wijzigen in een manegebestemming, 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;
- g. de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij 2](#)' wijzigen ten behoeve van natuurontwikkeling, indien en voor zover het bedrijf is of wordt verplaatst ten behoeve van het (te realiseren) Natuur Netwerk Nederland.

12.8.2 Voorwaarden wijziging wonen

Toepassing van de in [artikel 12.8.1](#) onder a genoemde bevoegdheid vindt plaats met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie mag uitsluitend worden uitgeoefend:
 - 1. 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. de gebouwen mogen uitsluitend worden vergroot met instandhouding van de bestaande architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde;
- c. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- d. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van '[Wonen](#)' van toepassing, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing.

12.8.3 Voorwaarden wijziging andere functies

Toepassing van de in [artikel 12.8.1](#) onder c, d en e genoemde bevoegdheden vindt plaats met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe functie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. de vrijgekomen bebouwing mag niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
- c. 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;
- d. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- e. de karakteristiek van de bebouwing en het erf mogen niet worden aangetast;
- f. de verkeersinfrastructuur moet een toename van de nieuwe functie toelaten;
- g. 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);
- h. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de aanduiding 'vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing.

12.8.4 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 65.2](#).

12.8.5 Procedure

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

Artikel 13 Agrarisch met waarden - Natuur

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Agrarisch met waarden - Natuur](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik, met uitzondering van een boom- en/of sierkwekerij-, houtteelt- of fruitteeltbedrijf;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- c. bos- en/of natuurelementen met een oppervlakte van minder dan 2 hectare;
- d. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
- e. 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;
- f. natuurvriendelijke oevers van 5 m breed aan weerszijden van een watergang;
- g. 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.

13.2 Bouwregels

Op de voor '[Agrarisch met waarden - Natuur](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

13.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

13.2.2 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, sleufsilo's en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest zijn niet toegestaan;
- c. teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

13.3 Nadere eisen

13.3.1 Nadere eisen

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

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

13.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in [artikel 66.1](#) van toepassing.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in de [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Agrarisch met waarden - Natuur](#)' en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

13.4.2 Uitzondering

Het in [artikel 13.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

13.5 Wijzigingsbevoegdheid

13.5.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Agrarisch met waarden - Natuur](#)' wijzigen in:

- a. in de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' ten behoeve van wijziging van de vorm van het bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)', indien en voor zover:
 1. de gronden grenzen aan de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)';
 2. de gronden niet de dubbelbestemming 'Waarde - Verkeering' hebben;
 3. gelijktijdig de bestemming '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' wordt gewijzigd in een aansluitende agrarische gebiedsbestemming;
 4. de oppervlakte van het bestemmingsvlak '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf](#)' na wijziging niet is vergroot;
- b. ten behoeve van natuurontwikkeling, met dien verstande dat:
 1. grondverwerving plaatsvindt op basis van vrijwilligheid;
 2. verhoging van het waterpeil in natuurgebieden pas aan de orde is als grotere aaneengesloten waterhuishoudkundige beheersbare gebieden zijn verworven;
 3. verhoging van het waterpeil in natuurgebieden niet mag leiden tot vernatting van aangrenzende landbouwgronden;
 4. in beginsel geen hydrologische bufferzones buiten de ecologische hoofdstructuur worden ingesteld;
 5. realisatie van de ecologische hoofdstructuur niet mag leiden tot beperkingen op aangrenzende landbouwgronden

13.5.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 65.2](#).

13.5.3 Procedure

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

Artikel 14 Bedrijf

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, opslag en installaties, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde - geen windturbines zijnde -, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

- uitsluitend bedrijven zijn toegelaten als genoemd in de [Bijlage 2](#) 'Bedrijvenlijst';
- verhuur van opslagruimte, uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslagbedrijf';
- detailhandel niet is toegestaan, met uitzondering van internethandel zonder fysieke bezoekmogelijkheden en zonder afhaalpunt;
- in afwijking van het bepaalde onder a en b ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' op de volgende adressen tevens de volgende bedrijfsactiviteiten en ondergeschikte detailhandel zijn toegestaan:

Oostindie 45 - Zevenhuizen	loonbedrijf/bedrijfsmatig houden van koeien overeenkomstig de bestaande situatie
Gaweg 14 - Zuidhorn	timmerwerkplaats en uitsluitend binnenopslag en binnenstalling van bouwmaterialen, machines en gereedschappen en voertuigen, waaronder caravans
Drachtersweg 96 - Opende	siloreparatiebedrijf
Oosterweg 65-67 - De Wilp	fouragebedrijf
Ontginningsweg 11 - Opende	grondverzetbedrijf
Schilligepad 17 - Boerakker	loonwerkbedrijf

- risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- inrichtingen als bedoeld in de Wet geluidhinder niet zijn toegestaan;
- de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

14.2 Bouwregels

Op de voor '[Bedrijf](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

14.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in [artikel 61](#);
- deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- gebouwen mogen niet worden gebouwd vóór de voorgevel;
- de afstand tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de in [artikel 14.2.3](#) genoemde maxima) mag niet meer bedragen dan het bestaande oppervlakte ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpplan en welke legaal tot stand zijn gekomen;

- f. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m, 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;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een hogere bouwhoogte aanwezig was, in welk geval die hogere bouwhoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- h. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een gebouw een lagere respectievelijk hogere dakhelling had, deze lagere respectievelijk hogere dakhelling als minimum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

14.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' is geen bedrijfswoning toegestaan
- c. de grondoppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 120 m² bedragen, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere oppervlakte aanwezig was, in welk geval die grotere oppervlakte als maximum geldt voor dat gebouw;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voormalige boerderij' is de woonfunctie beperkt tot het hoofdgebouw van de voormalige boerderij;
- e. indien de aanduiding 'bedrijfswoning' is opgenomen, dient de bedrijfswoning binnen het aanduidingsvlak gebouwd te worden.

14.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor een aanbouw, uitbouw en bijgebouw bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van de woning 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 omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in [artikel 14.4.1](#) onder d ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van bedrijfswoning, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen in één bouwmassa;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 130 m², indien en voor zover geen omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in [artikel 14.4.1](#) onder d ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van de bedrijfswoning, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in één bouwmassa;
- d. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5,50 m bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde in a tot en met f geldt, indien een kleinere afstand, een grotere oppervlakte, een hogere bouwhoogte, een hogere goothoogte aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, deze afstand, oppervlakte, bouwhoogte, goothoogte als minimale afstand, maximale oppervlakte, maximale bouwhoogte en maximale goothoogte geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

14.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen die voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 2,50 m bedragen;
- c. er mag maximaal 1 reclamebord aanwezig zijn van maximaal 1,5 m² groot en een bouwhoogte van niet meer dan 2 m.

14.3 Nadere eisen

14.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing 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.

14.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in [artikel 66.1](#) van toepassing.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 14.2](#) aanhef en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning is of wordt verleend als bedoeld in [artikel 14.6](#), mits dit in overeenstemming is met de in [artikel 14.6](#) genoemde voorwaarden en wordt gebouwd conform de bouwregels;
- b. [artikel 14.2.1](#) onder e ten behoeve van het uitbreiden van de bestaande bebouwde bedrijfsvloeroppervlakte met niet meer dan 20%, mits:
 1. is aangetoond dat redelijkerwijs niet op een andere locatie dan waar het bedrijf is gevestigd, in de ruimtebehoefte kan worden voorzien, en;
 2. een erfinrichtingsplan met toepassing van de maatwerkmethode is opgesteld onder begeleiding van een onafhankelijke of een door het college van burgemeester en wethouders aangestelde deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur; het gebruik van de bebouwing en de voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, is uitsluitend toegestaan indien:
 - de bebouwing en de voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, overeenkomstig het erfinrichtingsplan zijn gebouwd en/of aangelegd en;
 - de erfbeplanting is aangelegd en in stand gehouden conform het erfinrichtingsplan;
 3. rekening is gehouden met:
 - de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 - de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande bebouwing;
 - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
 - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
 - het aspect nachtelijke lichtuitstraling;

- c. [artikel 14.2.1](#) onder h ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- d. [artikel 14.2.2](#) onder b ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van de bedrijfswoning, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in één bouwmassa met ene oppervlakte van niet meer dan 300 m².

14.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

14.4.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

14.5 Specifieke gebruiksregels

14.5.1 Voorwaardelijke verplichting - Oosterweg 65 De Wilp

- a. het gebruik van het bedrijfsperceel conform het bepaalde in [artikel 14.1](#) ter plaatse van Oosterweg 65 is uitsluitend toegestaan voor zover de inrichting en de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, zoals opgenomen in [Bijlage 14](#);
- b. de landschappelijke inpassing dient duurzaam in stand te worden gehouden.

14.5.2 Voorwaardelijke verplichting - Hoofdstraat 2 Grootegast

- a. tot en 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 [artikel 14.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 34](#) opgenomen beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden overeenkomstig de in [artikel 14.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 34](#) opgenomen beplantingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

14.6 Afwijken van de gebruiksregels

14.6.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in [artikel 14.1](#) onder a en toestaan dat bedrijven worden gevestigd die niet zijn genoemd in de [Bijlage 2](#) 'Bedrijvenlijst', indien die bedrijven naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten bedrijven;
- b. het bepaalde in [artikel 14.1](#) onder c ten behoeve van productiegebonden detailhandel;
- c. het bepaalde in [artikel 14.1](#) onder e ten behoeve van risicovolle inrichtingen, indien en voor zover binnen de 10⁻⁶ contour van het plaatsgebonden risico van die inrichting geen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten zijn toegelaten en het groepsrisico verantwoord kan worden.

14.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

14.6.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

14.7 Wijzigingsbevoegdheid

14.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. de aanduiding 'bedrijf' van verwijderen, indien en voor zover de betreffende functie feitelijk is beëindigd;
- b. op gronden met de aanduiding 'bedrijf' andere bedrijfsactiviteiten toestaan, mits de milieubelasting van die bedrijfsactiviteiten geringer is of ten hoogste gelijk is aan de milieubelasting van de toegestane bedrijfsactiviteiten;
- c. de bestemming '[Bedrijf](#)' wijzigen in de bestemmingen '[Wonen](#)' en de aansluitende gebiedsbestemming(en) en daarbij aanduidingen opnemen;
- d. de bestemming '[Bedrijf](#)' wijzigen in een agrarische bedrijfsbestemming, de bestemming '[Agrarisch - Kwekerij](#)' of '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)', indien en voor zover:
 1. het een voormalig agrarisch bedrijfscomplex betreft;
 2. wijziging plaatsvindt ten behoeve van de uitplaatsing van een bestaand bedrijf uit (een gebied van 250 m rond) het Natuur Netwerk Nederland of uit een voor verzuring gevoelig gebied als bedoeld in de Wet ammoniak en veehouderij of uit de invloedssfeer van een Natura2000-gebied ten behoeve van het oplossen van knelpunten (ruimtegebrek, milieuhinder of uitplaatsing), mits:
 - is verzekerd dat het bestemmingsvlak van waaruit de verplaatsing plaatsvindt niet opnieuw kan worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
 - de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een bij de provincie Groningen werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
 - aan de omvang, situering en vormgeving van de nieuwe agrarische bedrijfslocatie een erfinrichtingsplan ten grondslag ligt, waarbij in ieder geval rekening is gehouden met de aspecten die zijn genoemd in [artikel 65.2.1](#);
 3. het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)'.

14.7.2 Voorwaarden wijziging wonen

Toepassing van de in [artikel 14.7.1](#) 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. de gebouwen mogen uitsluitend worden vergroot met instandhouding van de bestaande architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde;
- c. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- d. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van '[Wonen](#)' van toepassing, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de bijbehorende regels van [artikel 61.1.1](#) sub b van toepassing.

14.7.3 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 65.2](#).

14.7.4 Procedure

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

Artikel 15 Bedrijf - 1

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf - 1](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, opslag en installaties, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde - geen windturbines zijnde-, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

- a. ter plaatse van Scheiding 43 - Opende uitsluitend een bedrijf in productie, verkoop en reparatie van aanhangwagens en aanverwante artikelen is toegestaan, alsmede bedrijven die zijn genoemd in [Bijlage 2](#);
- b. ter plaatse van de aanduiding 'gevellijn', dient de naar de Scheiding gerichte gevel van het bedrijfsgebouw overwegend in de gevellijn te worden geplaatst;
- c. één bedrijfswoning is toegestaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' uitsluitend tuin is toegestaan, behorend bij het op hetzelfde perceel gelegen bedrijf;
- e. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan;
- f. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- g. de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.

15.2 Bouwregels

Op de voor '[Bedrijf - 1](#)' aangewezen gronden mogen:

- a. behalve ter plaatse van de aanduiding 'tuin' uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'tuin' geen overkappingen of bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van de onder [artikel 15.2.4](#) sub a en b toegestane bouwwerken en/of bouwwerken die op basis van de reclameregels van de gemeente Westerkwartier zijn toegestaan.

15.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het aangegeven bouwvlak worden gebouwd;
- b. de afstand tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- c. het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlak (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de in [artikel 15.2.3](#) genoemde maxima) mag niet meer bedragen dan 1.200 m²;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 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.

15.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. er mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de grondoppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 185 m² bedragen.

15.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning

Voor een bijbehorende bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- de afstand van een bijbehorende bouwwerk tot de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan mag niet minder dan 1 m bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 185 m²;
- de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
- de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5,50 m bedragen;
- in afwijking van het bepaalde in a tot en met e geldt, indien een kleinere afstand, een grotere oppervlakte, een hogere bouwhoogte, een hogere goothoogte aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, deze afstand, oppervlakte, bouwhoogte, goothoogte als minimale afstand, maximale oppervlakte, maximale bouwhoogte en maximale goothoogte geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

15.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- in afwijking van het bepaalde onder [artikel 15.2](#) sub b mogen ter plaatse van de aanduiding 'tuin' erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd, met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m;
- in afwijking van het bepaalde onder [artikel 15.2](#) sub b is ter plaatse van de aanduiding 'tuin' één display toegestaan, met een bouwhoogte van ten hoogste 1 m, bedoeld om één aanhangwagen te tonen;
- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, behalve ter plaatse van de aanduiding 'tuin', niet meer dan 2,50 m bedragen, voor zover gelegen op een afstand van 1 m achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan.

15.3 Specifieke gebruiksregels

15.3.1 Strijdig gebruik

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

- het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van [artikel 15.1](#) is toegestaan;
- het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'tuin' voor opslag en/of stalling van voertuigen en/of aanhangwagens, met uitzondering van hetgeen [artikel 15.2.4](#) sub b is toegestaan.

15.3.2 Voorwaardelijke verplichting Scheiding 11/Poelbuurt 11a

- het gebruik van het bedrijfsperceel conform het bepaalde in [artikel 15.1](#) onder a tot en met e is, twee jaar na afronding van het bedrijf, uitsluitend toegestaan voor zover de inrichting en de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, zoals opgenomen in [Bijlage 4](#) en [Bijlage 6](#);
- de landschappelijke inpassing dient duurzaam in stand te worden gehouden.

Artikel 16 Bedrijf - Afval

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf - Afval](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een afvalbedrijf, met dien verstande dat de volgende voorwaarden gelden:
 1. de verwerkingscapaciteit van de composteerinrichting mag maximaal 10.000 ton/jaar bedragen;
 2. puinbreken is toegestaan tot een maximum capaciteit van 100.000 ton/jaar;
 3. de hoogte van buitenopslag mag maximaal 4 m bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag' de hoogte niet meer mag bedragen dan 9 m;
- b. een (gemeentelijke) milieustraat;
- c. ondersteunende activiteiten;

met de daarbij behorende:

- d. gebouwen;
- e. bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en met dien verstande dat bedrijfsactiviteiten als bedoeld onder a tot en met c ter plaatse niet zijn toegestaan;
- f. bouwwerken geen gebouw zijnde;
- g. werken, geen bouwwerk zijnde, onder meer in de vorm van ontsluitingswegen;
- h. voorzieningen, onder meer in de vorm van groen- en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. parkeervoorzieningen.

16.2 Bouwregels

Op de voor '[Bedrijf - Afval](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

16.2.1 Gebouwen

Voor een bedrijfsgebouw gelden de volgende regels:

- a. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in [artikel 61](#);
- b. deze dienen te worden gebouwd binnen een bouwvlak;
- c. deze mogen worden gerealiseerd ter plaatse van de functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- d. de afstand tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 10.000 m²;
- f. de goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een hogere goothoogte respectievelijk hogere bouwhoogte aanwezig was, in welk geval die hogere goothoogte respectievelijk hogere bouwhoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- g. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding maximum bouwhoogte (m)' aangegeven bouwhoogte, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een hogere bouwhoogte aanwezig was, in welk geval die hogere bouwhoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- h. de dakhelling mag niet minder of meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling (graden), maximum dakhelling (graden)' aangegeven dakhelling, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een gebouw een lagere respectievelijk hogere dakhelling had, deze lagere respectievelijk hogere dakhelling als minimum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;

- i. in afwijking van het bepaalde onder a en d geldt dat indien een kleinere afstand legaal aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze afstand wordt gehanteerd als minimale afstand voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

16.2.2 Bedrijfswoningen

Voor een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de grondoppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 120 m² bedragen, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere oppervlakte aanwezig was, in welk geval die grotere oppervlakte als maximum geldt voor dat gebouw.

16.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor een aanbouw, uitbouw en bijgebouw bij een bedrijfswoning gelden de volgende bepalingen:

- a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van de woning 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 omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in [artikel 16.4.1](#) onder d ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van bedrijfswoning, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen in één bouwmassa;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 130 m², indien en voor zover geen omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in [artikel 16.4.1](#) onder d ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van de bedrijfswoning, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in één bouwmassa;
- d. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5,50 m bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde in a tot en met f geldt, indien een kleinere afstand, een grotere oppervlakte, een hogere bouwhoogte, een hogere goothoogte aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, deze afstand, oppervlakte, bouwhoogte, goothoogte als minimale afstand, maximale oppervlakte, maximale bouwhoogte en maximale goothoogte geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

16.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen die voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd mag niet meer bedragen dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van keerwanden ten behoeve van opslagvakken mag ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag' maximaal 5 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 2,50 m bedragen.

16.3 Nadere eisen

16.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing 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.

16.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in [artikel 66.1](#) van toepassing.

16.4 Afwijken van de bouwregels

16.4.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 16.2.1](#) onder e ten behoeve van een grotere maximale oppervlakte, in welk geval de uitbreiding niet meer mag bedragen dan 10% van het gezamenlijke oppervlak van de gebouwen, deze afwijking tot maximaal 10% eenmalig wordt toegepast, mits de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast en het landschappelijk inpassingsplan door middel van de maatwerkmethode tot stand is gekomen;
- b. [artikel 16.2.1](#) onder h ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. [artikel 16.2.2](#) onder b ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van de bedrijfswoning, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in één bouwmassa met ene oppervlakte van niet meer dan 300 m²;
- d. [artikel 16.2.4](#) onder b ten behoeve van het bouwen van keerwanden ten behoeve van opslagvakken buiten de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - opslag' tot maximaal 5 m;
- e. [artikel 16.2.4](#) onder c ten behoeve van een hogere bouwhoogte van geluidwerende voorzieningen tot maximaal 5 m.

16.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

16.4.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

16.5 Specifieke gebruiksregels

16.5.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval verstaan:

- a. het innemen, op- en overslaan, storten en/of opwekken van radioactieve stoffen;
- b. het innemen, op- en overslaan, storten en/of opwekken van dierlijke afvalstoffen;
- c. het innemen, op- en overslaan, storten en/of opwekken van meststoffen;
- d. het innemen, op- en overslaan, storten en/of opwekken van groente-, fruit- en tuinafvalstoffen;

16.5.2 Voorwaardelijke verplichting - Tweemat 7 Grootegast

- a. tot een met de bestemming strijdig ter plaatse van Tweemat 7 gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 16.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 15](#), teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 16.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving in gebruik worden genomen indien uitvoering is gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 15](#), teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- c. onder een landschapsmaatregel als bedoeld onder a en b worden tevens verstaan (waterbergende) voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Artikel 17 Bedrijf - Nutsvoorziening

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf - Nutsvoorziening](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. op het openbare net aangesloten nutsvoorzieningen, zoals transformatoren, gasdrukregel en -meetstations en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- b. gemalen;
- c. molens;
- d. landschappelijke inpassing;

met daarbij behorende gebouwen - geen bedrijfswoningen zijnde -, bouwwerken, geen gebouw zijnde en terreinen

17.2 Bouwregels

Op de voor '[Bedrijf - Nutsvoorziening](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

17.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen.

17.3 Nadere eisen

17.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing 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 de aangrenzende gronden;
- g. de waarde van een ter plaatse voorkomende dubbelbestemming.

17.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in [artikel 66.1](#) van toepassing.

Artikel 18 Bedrijf - Opslag

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Bedrijf - Opslag](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de opslag van materialen, met uitzondering van de opslag van gevaarlijke stoffen;
- b. landschappelijke inpassing;
- c. het behoud, het herstellen en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;

met daarbij behorende:

- d. gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en terreinen.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte zal ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte zullen ten hoogste de bestaande maatvoering bedragen.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erfafscheidingen die voor de gevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd zal ten hoogste 1,00 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde zal ten hoogste 2,50 m bedragen.

18.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het (bedrijfs)wonen.

18.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming '[Bedrijf - Opslag](#)' wordt gewijzigd in '[Groen](#)' ten behoeve van een goede landschappelijk inpassing van de aanpassingen van de infrastructuur, mits:
 1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - wijzigingsgebied 2';
 2. voorzienbaar is dat de betreffende opslagfunctie ter plaatse wordt beëindigd.

Artikel 19 Gemengd

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Gemengd](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
- b. sportvoorzieningen;

met daaraan ondergeschikt:

- c. horeca;

met daarbij behorende:

- d. tuinen;
- e. houtsingels;
- f. erven;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. wegen en paden;
- j. parkeervoorzieningen.

19.2 Bouwregels

Op de voor '[Gemengd](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

19.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in [artikel 61](#);
- b. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- c. deze dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6m bedragen;
- b. de bouwhoogte van erfafscheidingen die voor de voorgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan worden gebouwd mag niet meer bedragen dan 1 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 2,50 m bedragen.

19.3 Nadere eisen

19.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing 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.

19.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in [artikel 66.1](#) van toepassing.

19.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid.

afwijken van het bepaalde in:

- [artikel 19.2.1](#) mits wordt voldaan aan de vereiste van een goede landschappelijke inpassing.

19.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca, anders dan in de vorm van een kantine ten behoeve van de ter plaatse uitgeoefende maatschappelijke activiteiten en sportactiviteiten.

Artikel 20 Groen

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. landschappelijke en/of ecologische voorzieningen;
- c. de bescherming en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden;
- d. speelvoorzieningen;
- e. bermen en waterlopen en -partijen;

met daaraan ondergeschikt;

- f. nutsvoorzieningen;
- g. geluid- en/of lichtwerekende voorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. in- en uitritten;
- j. fiets- en wandelpaden;
- k. erftoegangswegen;
- l. verhardingen;
- m. cultuurgrond;

met de daarbij behorende:

- n. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde.

20.2 Bouwregels

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

20.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 5,00 m bedragen.

20.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend de aanleg van parkeervoorzieningen

20.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de bestemming 'Groen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Water', mits:
 - 1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 1';
 - 2. de noodzaak van de verbreding van het Van Starckenborghkanaal aanwezig is;
 - 3. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 32 van toepassing zijn.

Artikel 21 Maatschappelijk - landschappelijke waarde

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Maatschappelijk - landschappelijke waarde](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. educatieve, sociaal-medische en sociaal-culturele voorzieningen in de vorm van een multifunctionele accommodatie ten behoeve van een geschikte werkplek voor kwetsbare inwoners om werkritme en werkervaring op te doen, alsmede, in combinatie met en ten dienste van deze voorzieningen:
 1. ondergeschikte horeca, in de vorm van een theehuis met theetuin;
 2. een kantoor;
 3. een bijeenkomstruimte
 4. parkeervoorzieningen.
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van natuurlijke en landschappelijke waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- c. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik en educatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden en parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten;
- d. cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- e. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
- f. 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 ijsbaan of siervijvers;
- g. natuurvriendelijke oeverzones van 5 m breed aan weerszijden van een watergang;

Met dien verstande dat:

- h. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken.

21.2 Bouwregels

Op de voor '[Maatschappelijk - landschappelijke waarde](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

21.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwd dient te worden binnen het bouwvlak. Met dien verstande dat het bouwvlak voor maximaal 80% bebouwd mag zijn;
- b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 7 meter;
- d. de dakhelling mag niet minder bedragen dan 22°, met dien verstande dat:
 1. voor een oppervlakte van ten hoogste 100m² 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.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 1,50 m bedragen;
- b. teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

21.2.3 Voorwaardelijke verplichting compensatie

Het bouwen en gebruik van gebouwen ter plaatse van Peebos 1a Opende is alleen mogelijk indien wordt aangetoond dat de vereiste Natuurcompensatie van het Natuurnetwerk Nederland met een oppervlakte van 0,2 hectare op de locatie hoek Provincialeweg / Peebos te Doezeem is uitgevoerd en in stand gehouden.

21.2.4 Voorwaardelijke verplichting - Peebos 1a Opende

Het bouwen en gebruik van gebouwen ter plaatse van Peebos 1a Opende is alleen mogelijk indien wordt aangetoond dat de landschapsmaatregelen, de bebouwing en de voorzieningen zijn aangelegd en gebouwd overeenkomstig het inpassingsplan, zoals opgenomen in [Bijlage 16](#) en in stand worden gehouden.

21.3 Nadere eisen

21.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, voor:

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de landschappelijke en/of de natuurlijke waarden;
- d. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- e. de waarde van een ter plaatse voorkomende dubbelbestemming.

21.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in [artikel 66.1](#) van toepassing.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Theehuis

De volgende specifieke gebruiksregels zijn van toepassing op de ondergeschikt horeca;

- a. er mogen geen feesten en partijen worden gehouden;
- b. er mogen geen activiteiten in de theetuin plaatsvinden na 18.00 uur;
- c. er mogen geen alcoholhoudende dranken worden geschonken.

Artikel 22 Natuur

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Natuur](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- 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;
- e. natuurvriendelijke oevers van 5 m breed aan weerszijden van een watergang;
- f. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief en educatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterpaden en parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten;

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en andere werken.

Onder de bestemming zijn maatregelen met het oog op de ontwikkeling van natuurwaarden in combinatie met dagrecreatieve voorzieningen begrepen, conform de door de provincie en het waterschap voor het gebied vastgestelde inrichtingsplannen.

22.2 Bouwregels

Op de voor '[Natuur](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

22.2.1 Gebouwen

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

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1,50 m mag bedragen.

22.3 Specifieke gebruiksregels

22.3.1 Voorwaardelijke verplichting - Landgoed Vredewold nabij Hoofdstraat 200 te Lettelbert

Tot het strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de instandhouding van de inrichting van het terrein conform [Bijlage 35](#) Landgoed Vredewold - Schetsontwerp landgoed en ecologische verbindingzone.

22.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

22.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in de [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Natuur](#)' en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld

22.4.2 Uitzondering

Het in [artikel 22.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 23 Natuur - Agrarisch

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik, met uitzondering van een boom- en/of sierkwekerij, een houtteelt- of fruitteeltbedrijf;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden zoals die ter plaatse voorkomen; waarbij geldt dat de gronden die zijn ingericht voor natuur niet mogen worden omgezet in agrarische gronden en dat het gebruik voor agrarische doeleinden respectievelijk natuurdoeleinden geen onevenredige nadelige gevolgen mag hebben voor de andere functie;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen.
- d. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- f. natuurvriendelijke oevers van 5 m breed aan weersijden van een watergang;
- g. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik en educatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden en parkeervoorzieningen ten behoeve van toeristische overstappunten;
- h. ontsluitingswegen van aangrenzende bouwpercelen, waarbij de ontsluiting op de openbare weg uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is toegestaan.

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde en andere werken.

23.2 Bouwregels

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

23.2.1 Gebouwen

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat stallen, schuren en vogelkijkhutten 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.

23.2.2 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, sleufsilo's en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest zijn niet toegestaan;
- c. teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

23.3 Nadere eisen

23.3.1 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. de landschappelijke en/of de natuurlijke waarden;
- d. de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- e. de waarde van een ter plaatse voorkomende dubbelbestemming.

23.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in [artikel 66.1](#) van toepassing.

23.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

23.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in de [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Natuur - Agrarisch](#)' en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld

23.4.2 Uitzondering

Het in [artikel 23.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 24 Recreatie - Dagrecreatie

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Recreatie - Dagrecreatie](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'attractiepark':
 1. een kinderboerderij, een miniatuurstoomtreinbaan, een modelspoorbaan, een speeltuin, een overdekte speelhal en daarmee vergelijkbare recreatieve voorzieningen;
 2. niet meer dan twee trekkershutten ten behoeve van recreatieve overnachting;
 3. een wandel- en fietspark;
 4. sportdoeleinden;
 5. daghoreca;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'museum': een museum;
- c. landschappelijke inpassing;
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de waarden zoals die ter plaatse voorkomen;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

24.2 Bouwregels

Op de voor '[Recreatie - Dagrecreatie](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

24.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in [artikel 61](#);
- b. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- c. de afstand tot de perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d. het gezamenlijke oppervlakte mag niet meer bedragen dan het bestaande oppervlak ten tijde van terinzagelegging van het ontwerpplan en welke legaal tot stand zijn gekomen;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4,50 m, 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;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een hogere bouwhoogte aanwezig was, in welk geval die hogere bouwhoogte als maximum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een gebouw een lagere respectievelijk hogere dakhelling had, deze lagere respectievelijk hogere dakhelling als minimum geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

24.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

24.3 Nadere eisen

24.3.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing 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 de aangrenzende gronden;
- g. de waarde van een ter plaatse voorkomende dubbelbestemming.

24.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in [artikel 66.1](#) van toepassing.

24.4 Afwijken van de bouwregels

24.4.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 14.2.1 sub c](#) indien dit past in een stedenbouwkundig verantwoorde invulling van het bouwperceel;
- b. [artikel 16.2.1 sub e](#) en de genoemde maximale oppervlakte vergroten, indien en voor zover is aangetoond dat de uitbreiding landschappelijk inpassing is;
- c. [artikel 14.2.1 sub h](#) ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van de bedrijfswoning, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in 1 bouwmassa met een oppervlakte van niet meer dan 300 m².

24.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

24.4.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

24.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.5.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in de [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Recreatie - Dagrecreatie](#)' en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld

24.5.2 Uitzondering

Het in [artikel 24.5.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 25 Recreatie - Verblijfsrecreatie

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Recreatie - Verblijfsrecreatie](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van kampeerterrein Overdaips te Roodehaan:
 1. een bedrijfsmatig geëxploiteerd kampeerterrein, met dien verstande dat:
 - op het bestemmingsvlak maximaal vijftien camper- en/of toercaravanplaatsen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober zijn toegestaan, met de daarbij behorende voorzieningen;
 - aan de verblijfsrecreatie ondergeschikte horeca is toegestaan;
 - een passantensteiger en een botenhuis, met daarbij behorende voorzieningen zoals een hellingbaan;
 - botenverhuur en fietsverhuur;
 - dagrecreatieve voorzieningen, een en ander uitsluitend of in hoofdzaak ten dienste van de verblijfsrecreatieve voorzieningen;
 - openbaar water;
- b. ter plaatse van Westersand 11 te Sebaldeburen:
 1. een bedrijfsmatig geëxploiteerd natuurkampeerterrein voor toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren met dien verstande dat:
 - het aantal standplaatsen niet meer mag bedragen dan 30 per hectare;
 - per bestemmingsvlak ten hoogste 1 groepsaccommodatie is toegestaan;
 - 1 bedrijfswoning is toegestaan;
 - 1 woning is toegestaan;
 2. daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen dagrecreatieve voorzieningen, detailhandel, horeca en dienstverlenende bedrijven, een en ander uitsluitend of in hoofdzaak ten dienste van de verblijfsrecreatieve voorzieningen;
- c. landschappelijke inpassing;
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;

met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

25.2 Bouwregels

Op de voor '[Recreatie - Verblijfsrecreatie](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

25.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in [artikel 61](#);
- b. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- c. het bouwen van bedrijfswoningen is niet toegestaan.

25.2.2 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen

Voor gebouwen ten behoeve van verblijfsrecreatieve en dagrecreatieve voorzieningen gelden de volgende regels:

- a. er mag één gebouw worden gebouwd ten behoeve van ondergeschikte horeca, sanitaire voorzieningen ten behoeve van het kampeerterrein en voor de opslag van vaartuigen en aanverwante materialen;
- b. er mag één gebouw worden gebouwd ten behoeve van beheer en onderhoud;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m)';

- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- e. ter plaatse van Westerzand 11 te Sebadleburen mag de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen niet meer bedragen dan 5% van de oppervlakte van het bestemmingsvlak, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere oppervlakte daarvoor werd aangewend, in welk geval die grotere oppervlakte als maximum geldt. Met een bouwhoogte van niet meer dan 8,00 m.

25.2.3 Groepsaccommodatie

Voor groepsaccommodatie gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte mag niet meer dan 200 m² bedragen, met dien verstande dat indien een bestaand gebouw met een grotere oppervlakte dan 200 m² voor groepsaccommodatie wordt gebruikt, de oppervlakte voor groepsaccommodatie niet meer mag bedragen dan de oppervlakte van het bestaande gebouw;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 8,00 m bedragen.

25.2.4 Overige bouwwerken

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- b. steigers zijn toegestaan, mits:
 - 1. de bouwhoogte van de steiger (ten opzichte van het waterpeil) 0,30 m is;
 - 2. het oppervlakte van de steiger niet meer dan 20 m² bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 6,00 m bedragen.

25.3 Specifieke gebruiksregels

25.3.1 Toegestaan gebruik

Het gebruik voor de in [artikel 25.1](#), genoemde ondergeschikte horeca is uitsluitend toegestaan met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:

- a. de horecavoorziening heeft in de zomermaanden een brutovloeroppervlakte van niet meer dan 65 m²; deze oppervlakte is exclusief het terras en het winterterras (overdekte hellingbaan);
- b. de openingstijden zijn maximaal van 10.00-23.00 uur;
- c. de horecavoorziening is buiten het kampeerseizoen (van 15 maart tot en met 31 oktober) alleen op vrijdag en zaterdag geopend;
- d. de horecavoorziening is niet gericht op groepen en heeft een aanbod dat is gericht op het serveren van kleine gerechten en dranken.

25.3.2 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden en gebouwen als permanente ligplaats voor (woon)schepen;
- b. het gebruik van de gronden en gebouwen indien de landschappelijke inpassing niet is uitgevoerd en in stand wordt gehouden zoals is aangegeven in de 'Landschappelijke randvoorwaarden herinrichting Roode Haan' die als [Bijlage 17](#) bij de regels is opgenomen, met dien verstande dat de uitvoering moet worden afgerond binnen een half jaar na (de volledige) ingebruikneming van het terrein te rekenen vanaf 15 maart 2021).

Artikel 26 Sport - Manege

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Sport - Manege](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor een manege, met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven en gronden, met dien verstande dat:

- a. per bestemmingsvlak niet meer dan 1 manege is toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'plattelandswoning' 1 plattelandswoning is toegestaan;
- c. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- 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 een landschappelijk ingepast, kleinschalig kampeerterrein;
- f. de gebouwen mede mogen worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen tot een oppervlakte van niet meer dan 120 m²;
- g. 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;
- h. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige horeca ten dienste van de manege.

26.2 Bouwregels

Op de voor '[Sport - Manege](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

26.2.1 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 61](#);
- c. gebouwen mogen niet worden gebouwd vóór de voorgevel;
- d. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlak (exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen tot de in [artikel 26.2.3](#) genoemde maxima)
- f. 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;
- g. de bouwhoogte mag niet meer dan 9 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;
- h. 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 uitbreiding van dat gebouw
- i. voorzieningen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein mogen uitsluitend worden gerealiseerd in de bestaande bebouwing.

26.2.2 Bedrijfswoningen

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de grondoppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 120 m² bedragen, tenzij op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere oppervlakte aanwezig was, in welk geval die grotere oppervlakte als maximum geldt voor dat gebouw.

26.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van de woning 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 100 m², indien en voor zover geen omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in [artikel 26.4.1](#) onder c ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van de bedrijfswoning, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in één bouwmassa;
- c. de afstand van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw tot de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan mag niet minder dan 2 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of een aangebouwd bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van de woning;
- e. de goothoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een vrijstaand bijgebouw mag niet meer dan 5,50 m bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde in a tot en met f geldt, indien een kleinere afstand, een grotere oppervlakte, een hogere bouwhoogte, een hogere goothoogte aanwezig is op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan, deze afstand, oppervlakte, bouwhoogte, goothoogte als minimale afstand, maximale oppervlakte, maximale bouwhoogte en maximale goothoogte geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

26.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 2,50 m bedragen.

26.3 Nadere eisen

26.3.1 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.

26.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in [artikel 66.1](#) van toepassing.

26.4 Afwijken van de bouwregels

26.4.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van bepaalde in:

- a. [artikel 26.2](#) aanhef en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning is of wordt verleend als bedoeld in [artikel 26.5](#) mits dit in overeenstemming is met de in [artikel 26.5.1](#) genoemde voorwaarden en wordt gebouwd conform de bouwregels;
- b. [artikel 26.2.1](#) onder h ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- c. [artikel 26.2.2](#) onder b ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in één bouwmassa met een oppervlakte van niet meer dan 300 m².

26.4.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

26.4.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

26.5 Afwijken van de gebruiksregels

26.5.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 26.1](#) 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 [artikel 26.1](#) onder f en de bed & breakfast als bedoeld in [artikel 26.1](#) onder g);
- b. [artikel 26.1](#) onder g ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor een bed & breakfast groter dan 50 m², mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een bed & breakfast niet meer bedraagt dan 250 m²;
 2. het parkeren van de gasten van de bed & breakfast op eigen erf plaatsvindt;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- c. [artikel 26.1](#) 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. [artikel 26.1](#) ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits:
 1. het kampeerterrein een maximum oppervlakte van 0,5 hectare heeft en maximaal 25 kampeerplaatsen;
 2. de afstand van het kampeerterrein tot aan het naastgelegen bestemmingsvlak, niet zijnde het bestemmingsvlak waarbij het kampeerterrein behoort, minimaal 50 meter bedraagt;
 3. het kampeerterrein aansluit aan de woonbebouwing van de beheerder;
 4. de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein maximaal 50 m² is, behalve indien gebruik wordt gemaakt van bestaande (voormalige agrarische) gebouwen; de bebouwing dient aan te sluiten bij de reeds bestaande bebouwing;
 5. er geen chalets, trekkershutten en stacaravans zijn toegestaan;
 6. wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing;
 7. de exploitatie tijdens het jaar plaatsvindt tussen 15 maart en 31 oktober;
 8. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, parkeren op eigen terrein plaatsvindt en onderdeel is van de landschappelijke inpassing.

26.5.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

26.5.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

26.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

26.6.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in de [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Sport - Manege](#)' en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

26.6.2 Uitzondering

Het in [artikel 26.6.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

26.7 Wijzigingsbevoegdheid

26.7.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. de bestemming '[Sport - Manege](#)' wijzigen in de bestemming '[Wonen](#)' en de aansluitende gebiedsbestemming(en), indien het bedrijf is of wordt beëindigd, dan wel geen sprake meer is van reële bedrijfsvoering;

- b. de bestemming '[Sport - Manege](#)' wijzigen in een agrarische bedrijfsbestemming, indien en voor zover:
 1. wijziging plaatsvindt ten behoeve van de uitplaatsing van een bestaand bedrijf uit het Natuurnetwerk Nederland in de provincie of de bestaande bedrijfsvoering aantoonbaar niet kan voldoen aan actuele wettelijke milieu-hygiënische normen of omdat de bedrijfsvoering op de oorspronkelijke vestigingslocatie aantoonbaar ernstige overlast veroorzaakt, die niet op een andere manier kan worden tegengegaan of vanwege een actuele stedelijke ontwikkeling, of aanleg van infrastructuur binnen de provincie Groningen, dan wel het Besluit externe veiligheid buisleidingen continuering van de bedrijfsvoering in de weg staat, mits:
 - in de plantoelichting is gemotiveerd dat redelijkerwijs geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand agrarisch bouwperceel gelegen in de nabijheid van de bij het bedrijf in gebruik zijnde gronden;
 - is verzekerd dat het bestemmingsvlak van waaruit de verplaatsing plaatsvindt niet opnieuw kan worden gebruikt ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
 - de maatwerkmethode is toegepast onder begeleiding van een bij de provincie Groningen werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
 - aan de omvang, situering en vormgeving van de nieuwe agrarische bedrijfslocatie een erfinrichtingsplan ten grondslag ligt, waarbij in ieder geval rekening is gehouden met de aspecten die zijn genoemd in [artikel 65.2.1](#);
 2. het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming '[Agrarisch](#)';
- c. de bestemming '[Sport - Manege](#)' 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 boerderijkamers een duidelijke ruimtelijke relatie hebben met de bedrijfswoning;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van de boerderijkamers niet meer bedraagt dan 250 m²;
 5. het aantal boerderijkamers niet meer bedraagt dan 10;
 6. permanente bewoning niet is toegestaan;
- d. de bestemming '[artikel 26.1](#)' wijzigen ten behoeve van bedrijven zoals genoemd in de [Bijlage 2](#) 'Bedrijvenlijst', binnen opslag, 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 [Bijlage 3](#) 'Richtafstandenlijst';
- e. de bestemming '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' wijzigen ten behoeve van natuurontwikkeling, indien en voor zover het bedrijf is of wordt verplaatst ten behoeve van het (te realiseren) Natuur Netwerk Nederland.

26.7.2 Voorwaarden wijziging wonen

Toepassing van de in [artikel 26.7.1](#) onder a genoemde bevoegdheid vindt plaats met in achtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de woonfunctie mag uitsluitend worden uitgeoefend:
 1. 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. de gebouwen mogen uitsluitend worden vergroot met instandhouding van de bestaande architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde;
- c. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;

- d. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid zijn de regels van '[Wonen](#)' van toepassing, wordt de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing.

26.7.3 Voorwaarden wijziging andere functies

Toepassing van de in [artikel 26.7.1](#) onder c, d en e genoemde bevoegdheden vindt plaats met inachtneming van de volgende voorwaarden:

- a. de nieuwe functie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
- b. de vrijgekomen bebouwing mag niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
- c. 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;
- d. de landschappelijke kenmerken van het erf mogen niet worden aangetast;
- e. de karakteristiek van de bebouwing en het erf mogen niet worden aangetast;
- f. de verkeersinfrastructuur moet een toename van de nieuwe functie toelaten;
- g. 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);
- h. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid wordt de aanduiding 'vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak toegekend en zijn de regels van [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing.

26.7.4 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 65.2](#).

26.7.5 Procedure

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

Artikel 27 Tuin

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Tuin](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen, geen erven zijnde, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen woonhuizen;

met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

27.2 Bouwregels

Op de voor '[Tuin](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

27.2.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen uitsluitend erf- en terreinafscheidingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een erf- en terreinafscheiding zal ten hoogste 1,00 m bedragen.

Artikel 28 Verkeer

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het vervoer over de weg;
- b. bruggen, ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- c. een laad- en losplaats, ter plaatse van de aanduiding 'laad- en losplaats'
- d. water;

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, fiets- en voetpaden, op- en afritten, bermen en beplanting en parkeervoorzieningen.

28.2 Bouwregels

Op de voor '[Verkeer](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

28.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

28.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

- a. bruggen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'brug';
- b. de bouwhoogte van een brug mag niet meer dan 12,00 m bedragen, danwel de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer mag niet meer dan 10,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van cameramasten niet meer dan 16,00 m mag bedragen;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1,00 m bedragen;
- e. er mogen geen reclamemasten worden gebouwd;
- f. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan 5,00 m bedragen.

28.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden als verkooppunt van motorbrandstoffen
- b. het inrichten van het bestemmingsvlak met een groter aantal rijstroken dan 2;
- c. het in gebruik nemen van de nieuw aan te leggen weg/nieuw te bouwen bruggen op het moment dat het compenseren van de te dempen karakteristieke sloten, zoals benoemd en beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan "Aduard-Nieuwklap, Vervanging brug Aduard en aanleg rondweg Aduard - Nieuwklap", nog niet zijn vastgelegd in een concreet haalbaar en door Gedeputeerde Staten van de provincie Groningen vastgesteld compensatieplan dat de instemming heeft van burgemeester en wethouders.

28.4 Afwijken van de gebruiksregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, kan met een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 28.3 sub b](#) in die zin dat wordt afgeweken van het aantal rijstroken per weg, mits de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

Artikel 29 Verkeer - 3

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer - 3](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het vervoer over de weg;
- b. waterlopen;

met daarbij behorende gebouwen, zoals bushaltes, bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, fietspaden, bermen en bermsloten, taluds, ongelijkvloerse kruisingen, faunapassages, carpoolplaatsen, parkeer- en groenvoorzieningen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen niet is toegestaan.

29.2 Bouwregels

Op de voor '[Verkeer - 3](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

29.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 50 m².

29.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen.

29.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het aanleggen van een weg, bestaande uit meer dan twee rijstroken.

Artikel 30 Verkeer - 4

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer - 4](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het vervoer over de weg;
- b. waterlopen;

met daarbij behorende gebouwen, zoals bushaltes, bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, fietspaden, bermen en bermsloten, taluds, ongelijkvloerse kruisingen, faunapassages, carpoolplaatsen, parkeer- en groenvoorzieningen, met dien verstande dat de verkoop van motorbrandstoffen niet is toegestaan.

30.2 Bouwregels

Op de voor '[Verkeer - 4](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

30.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 3 m;
- b. de oppervlakte van bushaltes en andere wachtruimtes mag niet meer bedragen dan 50 m².

30.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10,5 m mag bedragen.

30.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met het bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het aanleggen van een weg, bestaande uit meer dan twee rijstroken.

Artikel 31 Verkeer - Verblijf

31.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Verkeer - Verblijf](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
- b. voet- en rijwielpaden;

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, zoals groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, parkeervoorzieningen, water. Met daaraan ondergeschikt tuinen en erven.

31.2 Bouwregels

Op de voor '[Verkeer - Verblijf](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

31.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden worden geen gebouwen gebouwd.

31.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt niet meer dan 6,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, bedraagt niet meer dan 5,00 m.

Artikel 32 Water

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Water](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kanalen, vaarten, plassen, waterbergingen, watergangen, voorzieningen voor het keren en beheersen van water en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- b. oeverstroken;
- c. de recreatie- en beroepsvaart;
- d. extensief recreatief medegebruik;

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, zoals dammen, duikers, beschoeiingen, bermen, beplanting en groenvoorzieningen.

32.2 Bouwregels

Op de voor '[Water](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

32.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

32.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen aanleg- en vissteigers worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van scheepvaarttekens, bruggen, sluizen en daarmee gelijk te stellen kunstwerken mag niet meer bedragen dan 15,00 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

32.3 Afwijken van de bouwregels

32.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 32.2.2 sub a](#) ten behoeve van de bouw van aanlegsteigers, mits:

- a. de lengte van de aanlegsteiger, gemeten evenwijdig aan de oever, mag niet meer dan 20 m bedragen;
- b. de breedte van de aanlegsteiger, gemeten haaks op de oever, mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- c. geen gevaar ontstaat voor de recreatie- en beroepsvaart.

32.3.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafwegingplaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

32.3.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

32.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van het met een woonschip innemen van een ligplaats;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve van aanleg- en vissteigers.

Artikel 33 Wonen

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, met dien verstande dat:

- a. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- b. de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- c. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik en voor bestaand agrarisch gebruik door derden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'boomgaard' de gronden zijn bestemd voor een boomgaard;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'groen' de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van houtsingels;
- 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 de daarbij behorende bijgebouwen 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. internethandel zonder fysieke bezoekenmogelijkheden en zonder afhaalpunt is toegestaan;
 4. buitenopslag is niet toegestaan;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' uitsluitend recreatieve bebouwing is toegestaan in een recreatiewoning, met een maximale oppervlakte van 70 m² inclusief aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde, waarbij vrijstaande bijgebouwen niet zijn toegestaan, een maximale goothoogte van 3 meter en een maximale bouwhoogte van 6 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte recreatiewoning (m2)' het oppervlakte van de reactiewoning maximaal het aangegeven oppervlakte mag bedragen;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'atelier' een atelier/galerie;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' de instandhouding van de bestaande architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde wordt nagestreefd, een en ander met inachtneming van het bepaalde in [artikel 61](#);
- l. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig pension' de gronden mede zijn bestemd voor een kleinschalig pension in vrijstaande bijgebouwen tot 180 m²;
- m. indien ter plaatse de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - woning' is opgenomen, mag uitsluitend ter plaatse van de aanduiding gewoond worden in een woonhuis;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf aan huis' op de bestemmingsvlakken gelegen op de volgende adressen, tevens de volgende nevenactiviteiten zijn toegestaan tot de aangegeven oppervlakte in m².

Adres	Nevenactiviteit	Max. oppervlakte
Jonkersvaart 12, Jonkersvaart	handel in watersportartikelen met winkel	550
Jonkersvaart 88A, Jonkersvaart	dierenartspraktijk gespecialiseerd in grote landbouwdieren	340
Jouwer 12, Sebaldeburen	timmerbedrijf	bestaand
Haarsterweg 38, Marum	recreatieboerderij	1120
Lietsweg 6, Nuis	training en begeleiding loopbaan en persoonlijke effectiviteit	160

met daaraan ondergeschikt:

- o. groenvoorzieningen;
- p. nutsvoorzieningen;
- q. speelvoorzieningen;
- r. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- s. wegen, straten en paden;

met de daarbij behorende:

- t. tuinen en erven;
- u. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

33.2 Bouwregels

Op de voor '[Wonen](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

33.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat:

- a. deze uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie en van het bepaalde in [artikel 61](#);
- b. de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen niet meer mag bedragen dan 300 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' en de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' de bestaande gebouwen uitsluitend mogen worden vergroot met instandhouding van de bestaande architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde, een en ander met inachtneming van het bepaalde in [artikel 61](#), waarbij geldt dat indien ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' een groter gezamenlijk oppervlak aanwezig is het bestaande oppervlak het maximum is;
- c. indien een bouwvlak is opgenomen, mag uitsluitend gebouwd worden binnen het bouwvlak.

33.2.2 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 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woonhuizen niet meer dan het aangegeven aantal mag bedragen en waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' het aantal aaneen te bouwen woningen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal en dat de aaneen gebouwde 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 3,5 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m;
- f. de dakhelling mag niet minder bedragen 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;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - dove gevel' de gevel van het desbetreffende gebouw, aan de zijde van de Noorderweg, een zogenaamde dove gevel moet zijn;
- j. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - woonfunctie uitgesloten' geen woonfunctie is toegestaan.

33.2.3 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

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

- a. een aanbouw, uitbouw of bijgebouw dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, waarbij de afstand tot de voorgevel en het verlengde daarvan niet minder dan 2 m mag bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m², indien en voor zover geen omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in [artikel 33.3.1](#) onder e ten behoeve van het onderbrengen van hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen in één hoofdmassa;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 130 m², indien en voor zover geen omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 33.3.1](#) onder e ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen in één bouwmassa;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan bouwen, uitbouwen een aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 180 m², met dien verstande dat indien nevenactiviteiten zijn toegestaan, de gezamenlijk oppervlakte niet meer mag bedragen dan de in [artikel 33.1](#) genoemde oppervlakte;
- e. de goothoogte van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte van een aanbouw, uitbouw of bijgebouw mag niet meer dan 5,5 m bedragen;
- g. de afwijking van het bepaalde in a tot en met f geldt, indien een kleinere afstand, een grotere oppervlakte, een hogere bouwhoogte, een hogere goothoogte aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, deze afstand, oppervlakte, bouwhoogte, goothoogte als minimale afstand, maximale oppervlakte, maximale bouwhoogte en maximale bouwhoogte geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

33.2.4 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 niet meer dan 2,50 m bedragen.

33.3 Afwijken van de bouwregels

33.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 33.2](#) aanhef en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van een functie waarvoor een omgevingsvergunning is of wordt verleend als bedoeld in [artikel 33.5](#), mits dit in overeenstemming is met de in [artikel 33.5](#) genoemde voorwaarden en wordt gebouwd conform de bouwregels;
- b. [artikel 33.2.2](#) onder a en toestaan dat een hoofdgebouw met een aanduiding 'karakteristiek' of 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' met een omvang van minimaal 1.000 m³ wordt verbouwd ten behoeve van twee woningen, waarbij geen vergroting mag plaatsvinden van het bouwvolume;
- c. [artikel 33.2.2](#) onder a en toestaan dat een hoofdgebouwen met een aanduiding 'karakteristiek' of 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' met een omvang van minimaal 1.500 m³ wordt verbouwd ten behoeve van drie woningen, waarbij geen vergroting mag plaatsvinden van het bouwvolume;
- d. [artikel 33.2.2](#) onder b ten behoeve van een andere situering van het woonhuis, indien en voor zover dit stedenbouwkundig aanvaardbaar is;
- e. [artikel 33.2.2](#) onder c ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in één bouwmassa met een oppervlakte van niet meer dan 300 m²;
- f. [artikel 33.2.2](#) onder f ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voorzover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- g. [artikel 33.2.3](#) onder c ten behoeve van de gehele of gedeeltelijk vervanging van meerdere aanbouwen, uitbouwen of aangebouwd waarvan de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 50 m², door één of meerdere aanbouwen, uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de vervanging bijdraagt aan een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;
 2. met de vervanging een vermindering (sanering) van de oppervlakte plaatsvindt, voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 50 m² tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van het meerdere tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- h. [artikel 33.2.3](#) onder c ten behoeve van de gehele of gedeeltelijke vervanging van meerder vrijstaande bijgebouwen waarvan de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 130 m², door één of meerder vrijstaande bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de vervanging bijdraagt aan een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;
 2. met de vervanging een vermindering (sanering) van de oppervlakte plaatsvindt, voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 130 m² tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van het meerdere bovenop de 130 m²;
- i. [artikel 33.2.3](#) onder c ten behoeve van extra vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van landschaps- en/of natuurbeheer, waarvan de continuïteit aannemelijk is gemaakt, met dien verstande dat de totale gezamenlijke oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen niet meer bedraagt dan 260 m².

33.3.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafwegingplaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

33.3.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

33.4 Specifieke gebruiksregels

33.4.1 Voorwaardelijke verplichting - Mensumaweg 37 Tolbert

Tot een met de bestemming strijdig gebruik ter plaatse van Mensumaweg 37 te Tolbert wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken voor de woonfunctie zonder:
 1. dat alle voormalige bedrijfsbebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting' binnen zowel de bestemming '[Wonen](#)' als de bestemming '[Agrarisch](#)' zijn gesloopt dan wel verwijderd;
 2. de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 18](#) opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder b mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 33.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het gereedmelden van de bouw van de woningen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 18](#) opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

33.4.2 Voorwaardelijke verplichting - Allardsoogsterweg 9A Zevenhuizen

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt ter plaatse van Allardsoogsterweg 9A te Zevenhuizen tevens begrepen:

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 33.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg, inachtneming en instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan in overeenstemming met het in [Bijlage 19](#) opgenomen landschappelijke inrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inrichting;

33.4.3 Voorwaardelijke verplichting - De Haspel - Boven 1A, 3 en 5 Zevenhuizen

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - compensatiewoning' wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het in gebruik nemen van de woning zonder:
 1. dat alle voormalige bedrijfsbebouwing, inclusief silo's en bijbehorende erfverharding ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' zijn gesloopt dan wel verwijderd in overeenstemming met de in [Bijlage 20](#) opgenomen landschappelijke inpassing;
 2. de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan, zoals weergegeven in [Bijlage 20](#), teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

- b. in afwijking van het bepaalde onder a lid 2 mag de woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - compensatiewoning' worden in gebruik worden genomen, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van twaalf maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in overeenstemming met het in [Bijlage 20](#) opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

33.4.4 Voorwaardelijke verplichting - 't Pad 11 Niebert

Tot een met de bestemming strijdig gebruik ter plaatse van 't Pad 11 te Niebert wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 33.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschaps- en inrichtingsmaatregelen conform het in de [Bijlage 8](#) opgenomen inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing.

33.4.5 Voorwaardelijke verplichting - Jonkersvaart 19 en 45

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik ter plaatse van Jonkersvaart 19 te De Wilp en Jonkersvaart 45 te Jonkersvaart wordt in elk geval gerekend:
 1. het gebruik van -en het in gebruik laten nemen- van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 33.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 21](#) opgenomen inpassingsplan voor de Jonkersvaart 19 in De Wilp, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
 2. het gebruik van -en het in gebruik laten nemen- van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 33.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 22](#) opgenomen inpassingsplan voor de Jonkersvaart 45 in Jonkersvaart, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 33.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals weergegeven en beschreven in de inpassingsplannen ([Bijlage 21](#) en [Bijlage 22](#)), teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- c. het gebruik voor wonen ter plaatse van het perceel aan de Jonkersvaart 45 in Jonkersvaart overeenkomstig de in [artikel 33.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving is uitsluitend toegestaan nadat alle voormalige bedrijfsbebouwing, inclusief de mestsilo en bijbehorende erfverharding is gesloopt dan wel verwijderd zoals weergegeven op de situatietekening, opgenomen als [Bijlage 23](#).

33.4.6 Voorwaardelijke verplichting - Hooiweg 31 Lucaswolde

Tot strijdig gebruik ter plaatse van Hooiweg 31 te Lucaswolde wordt in ieder geval gerekend het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en bouwwerken ten behoeve van wonen, indien de landschappelijke inpassing niet is aangelegd en in stand wordt gehouden, zoals is vastgelegd in het landschappelijk inpassingsplan dat als [Bijlage 24](#) is gevoegd.

33.4.7 Voorwaardelijke verplichting - Molenweg 94 Niebert

Onder strijdig gebruik met deze bestemming ter plaatse van Molenweg 94 te Niebert wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van [artikel 33.1](#), waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 33.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg, inachtneming en instandhouding van het landschappelijke inpassingsplan in overeenstemming met het in [Bijlage 25](#) van de regels opgenomen teneinde te komen tot een goede landschappelijke inrichting;
- b. buitenopslag;
- c. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 33.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving, zolang de bestaande bedrijfsbebouwing niet is gesloopt.

33.4.8 Voorwaardelijke verplichting - Noorderweg 30 en 30a Noordwijk

- a. tot een met de bestemming strijdig ter plaatse van Noorderweg 30 en 30a te Noordwijk gebruik wordt in elk geval gerekend:
 1. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 33.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het inpassingsplan in [Bijlage 26](#), teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
 2. het bouwen van de woning in afwijking van de positionering van de woning zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan (zie onder andere figuur 9 van [Bijlage 26](#));
- b. in afwijking van het bepaalde onder a sub 1 mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 33.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals weergegeven en beschreven in het inpassingsplan ([Bijlage 26](#)), teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- c. het gebruik voor wonen overeenkomstig de in [artikel 33.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving is uitsluitend toegestaan nadat alle voormalige bedrijfsbebouwing is gesloopt dan wel verwijderd in overeenstemming met het in [Bijlage 26](#) opgenomen inpassingsplan.
- d. het gebruik voor wonen overeenkomstig de in [artikel 33.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving is uitsluitend toegestaan:
 1. wanneer de vereiste karakteristieke geluidwering van de gevels (GA,k) voldoet aan de eisen uit het Bouwbesluit, en;
 2. de naar de weg gekeerde gevel van woning als dove gevel wordt uitgevoerd.

33.4.9 Voorwaardelijke verplichting - Fanerweg 1 Niekerk

Onder strijdig gebruik met deze bestemming ter plaatse van Fanerweg 1 te Niekerk wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van [artikel 33.1](#), waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 33.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving, zonder de aanleg, inachtneming en instandhouding van het inpassingsplan in overeenstemming met [Bijlage 27](#), teneinde te komen tot een goede landschappelijke inrichting met dien verstande dat:
 1. In afwijking hiervan mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 33.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het gereed melden van de bouw van de woningen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 27](#) opgenomen inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. buitenopslag;
- c. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 33.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving, zolang de bestaande bedrijfsbebouwing niet is gesloopt.

33.4.10 Voorwaardelijke verplichting - Oude Wijk 17 en 19 Niekerk

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik ter plaatse van Oude Wijk 17 en 19 te Niekerk wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 33.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 28](#) opgenomen inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in [artikel 33.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het in gebruik nemen van de nieuwe bouwwerken, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals weergegeven en beschreven in het inpassingsplan ([Bijlage 28](#)), teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

33.4.11 Voorwaardelijke verplichting - Lutjegasterweg 52 Grootegast

- a. ter plaatse van de bestemming '[Wonen](#)' aan de Lutjegasterweg 52 wordt tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval gerekend het in gebruik nemen van de woning zonder:
 1. dat alle voormalige bebouwing is gesloopt dan wel verwijderd in overeenstemming met de in [Bijlage 29](#) opgenomen landschappelijke inpassing;
 2. de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het erfinrichtingsplan, zoals weergegeven in [Bijlage 29](#), teneinde komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. in afwijking van het bepaalde onder a lid 2 mag de woning ter plaatse van de bestemming '[Wonen](#)' in gebruik worden genomen, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van twaalf maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in overeenstemming met het in [Bijlage 29](#) opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

33.4.12 Voorwaardelijke verplichting - De Wit's Reed 2a Kornhorn

- a. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken ter plaatse van De Wit's Reed 2a te Kornhorn voor de woonfunctie zonder:
 1. dat alle voormalige bedrijfsbebouwing ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - voorwaardelijke verplichting' binnen zowel de bestemming 'Wonen' als de bestemming 'Natuur - Agrarisch' zijn gesloopt dan wel verwijderd;
 2. de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 30 opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. in afwijking van het bepaalde onder b mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 33.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van 24 maanden na het gereedmelden van de bouw van de woningen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 30 opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

33.4.13 Voorwaardelijke verplichting - Spanjaardsdijk Zuid 5a Aduard

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 33.1 opgenomen bestemmingsomschrijving ten behoeve van een nieuwe woning zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 36 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
 2. het bouwen van de woning in afwijking van de positionering van de woning zoals opgenomen in het Bijlage 36 opgenomen erfinrichtingsplan;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a sub 1 mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 33.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt uitsluitend en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, uitvoer wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen zoals weergegeven en beschreven in het erfinrichtingsplan (Bijlage 36), teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

33.4.14 Voorwaardelijke verplichting - Jensemaweg 7 Oldehove

- a. onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt in ieder geval begrepen het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 33.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in overeenstemming met het in Bijlage 37 opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder sub a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in artikel 33.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt, uitsluitend indien en voor zover binnen een termijn van twaalf maanden na het verlenen van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen in overeenstemming met het in Bijlage 37 opgenomen landschappelijk inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

33.4.15 Voorwaardelijke verplichting - Veldstreek 45 Zevenhuizen

- a. tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming, waarbij geen rekening is gehouden met kaders die in het landschappelijk inpassingsplan staan en/of geformuleerd. Het inpassingsplan is als [Bijlage 38](#) van deze regels opgenomen;
- b. in afwijking van het bepaalde onder 1 mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt, uitsluitend en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na de gereedmelding van de bouw van de woning, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 38](#) opgenomen landschappelijk inpassingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijk inpassing;
- c. het oprichten van de woning op de ruimte voor ruimte kavel aan de Veldstreek 45 in Zevenhuizen is slechts toegestaan na de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op het perceel. Deze sloop moet zijn gerealiseerd voordat de omgevingsvergunning (bouw) kan worden afgegeven.

33.4.16 Voorwaardelijke verplichting - Veldstreek 6A Zevenhuizen

- a. tot een strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming, waarbij geen rekening is gehouden met kaders die in het landschap- en beeldkwaliteitsplan zijn geformuleerd. Zie voor de kaders het in [Bijlage 39](#) bij de regels opgenomen landschap- en beeldkwaliteitsplan. Het gaat hierbij met name om de beschreven positie van de kavel, de bebouwing op kavel en de oriëntatie op het landschap (pagina 11 e.v. van het landschap- en beeldkwaliteitsplan) en de erfbeplanting en erfafscheiding (pagina 15 van het landschap- en beeldkwaliteitsplan);
- b. in afwijking van het bepaalde onder 1 mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming worden gebruikt, uitsluitend en voor zover binnen een termijn van 12 maanden na de gereedmelding van de bouw van de woning, uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 39](#) bij de regels opgenomen landschap- en beeldkwaliteitsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- c. het oprichten van de woning op de ruimte voor ruimte kavel aan de Veldstreek 6A in Zevenhuizen is slechts toegestaan na de sloop van (een deel van) de stal en de romneyloods. Deze sloop moet zijn gerealiseerd voordat de omgevingsvergunning (bouw) kan worden afgegeven.

33.5 Afwijken van de gebruiksregels

33.5.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 33.1](#) onder h ten behoeve van het gebruik van gronden en bouwwerken voor een bed & breakfast groter dan 50 m², mits:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van een bed & breakfast niet meer bedraagt dan 250 m²;
 2. het parkeren van de gasten van de bed & breakfast op eigen erf plaatsvindt;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- b. [artikel 33.1](#) ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van boerderijkamers in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de boerderijkamers in één bedrijfsgebouw worden ondergebracht, dat ten behoeve daarvan mag worden gebouwd;
 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 woning;
 6. permanente bewoning niet is toegestaan;
- c. [artikel 33.1](#) ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits:
 1. het kampeerterrein een maximum oppervlakte van 0,5 hectare heeft en maximaal 25 kampeerplaatsen;
 2. de afstand van het kampeerterrein tot aan het naastgelegen bestemmingsvlak, niet zijnde het bestemmingsvlak waarbij het kampeerterrein behoort, minimaal 50 meter bedraagt;
 3. het kampeerterrein aansluit aan de woonbebouwing van de beheerder;
 4. de oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van het kampeerterrein maximaal 50 m² is, behalve indien gebruik wordt gemaakt van bestaande (voormalige agrarische) gebouwen; de bebouwing dient aan te sluiten bij de reeds bestaande bebouwing;
 5. er geen chalets, trekkershutten en stacaravans zijn toegestaan;
 6. wordt gezorgd voor een goede landschappelijke inpassing;
 7. de exploitatie tijdens het jaar plaatsvindt tussen 15 maart en 31 oktober;
 8. voldoende parkeergelegenheid aanwezig is, parkeren op eigen terrein plaatsvindt en onderdeel is van de landschappelijke inpassing.

33.5.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

33.5.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

33.6 Wijzigingsbevoegdheid

33.6.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming '[Wonen](#)' wijzigen in een agrarische bedrijfsbestemming, de bestemming '[Agrarisch - Fruitteelt](#)', '[Agrarisch - Kwekerij](#)' of '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' met dien verstande dat:

- a. sprake moet zijn van een volwaardig en toekomstgericht bedrijf, welke kwalificaties door middel van een bedrijfsplan aannemelijk moeten zijn gemaakt;
- b. het een voormalig agrarisch bedrijfscomplex moet betreffen, dat in het vorige bestemmingsplan een agrarisch bestemming had;
- c. het bestemmingsvlak moet grenzen aan de bestemming '[Agrarisch](#)'.

33.6.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 65.2](#).

33.6.3 Procedure

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

Artikel 34 Wonen - 1

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen met daarbij behorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tuinen en erven, met dien verstande dat:

- a. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- b. de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden zoals die ter plaatse voorkomen;
- c. de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van hobbymatig agrarisch gebruik en voor bestaand agrarisch gebruik door derden;
- d. 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;
- e. de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen mede mogen worden gebruikt en verbouwd ten behoeve van bed & breakfast tot een oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
- f. 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. internethandel zonder fysieke bezoekomogelijkheden en zonder afhaalpunt is toegestaan;
 4. buitenopslag is niet toegestaan;

met daaraan ondergeschikt:

- g. groenvoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. speelvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- k. wegen, straten en paden;

met de daarbij behorende:

- l. tuinen en erven;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

34.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

34.2.1 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 'maximum aantal wooneenheden' het aantal woonhuizen niet meer dan het aangegeven aantal mag bedragen en waarbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' het aantal aaneen te bouwen woningen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal en dat de aaneen gebouwde 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 3,5 m;
- e. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 9 m;
- f. de dakhelling mag niet minder bedragen 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.

34.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouw en bijgebouwen) gelden de volgende regels:

- a. een aanbouw, uitbouw of bijgebouw dient achter de voorgevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, waarbij de afstand tot de voorgevel en het verlengde daarvan niet minder dan 2 m mag bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 50 m², indien en voor zover geen omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in [artikel 34.3.1](#) onder e ten behoeve van het onderbrengen van hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen in één hoofdmasa;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 130 m², indien en voor zover geen omgevingsvergunning als bedoeld in [artikel 34.3.1](#) onder e ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van hoofdgebouwen, aanbouwen, uitbouwen en/of bijgebouwen in één bouwmasa;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van aan bouwen, uitbouwen een aangebouwde en vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 180 m², met dien verstande dat indien nevenactiviteiten zijn toegestaan, de gezamenlijk oppervlakte niet meer mag bedragen dan de in [artikel 34.1](#) 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. de afwijking van het bepaalde in a tot en met f geldt, indien een kleinere afstand, een grotere oppervlakte, een hogere bouwhoogte, een hogere goothoogte aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, deze afstand, oppervlakte, bouwhoogte, goothoogte als minimale afstand, maximale oppervlakte, maximale bouwhoogte en maximale bouwhoogte geldt voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

34.2.3 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 niet meer dan 2,50 m bedragen.

34.3 Afwijken van de bouwregels

34.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in:

- a. [artikel 34.2.1](#) onder f ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld niet onevenredig wordt aangetast;
- b. [artikel 34.2.2](#) onder c ten behoeve van het onderbrengen van de oppervlakte van hoofdgebouw, aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen in één bouwmassa met een oppervlakte van niet meer dan 300 m²;
- c. [artikel 34.2.2](#) onder c ten behoeve van de gehele of gedeeltelijk vervanging van meerdere aanbouwen, uitbouwen of aangebouwd waarvan de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 50 m², door één of meerdere aanbouwen, uitbouwen of aangebouwde bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de vervanging bijdraagt aan een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;
 2. met de vervanging een vermindering (sanering) van de oppervlakte plaatsvindt, voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 50 m² tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van het meerdere tot een oppervlakte van ten hoogste 100 m²;
- d. [artikel 34.2.2](#) onder c ten behoeve van de gehele of gedeeltelijke vervanging van meerder vrijstaande bijgebouwen waarvan de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt dan 130 m², door één of meerder vrijstaande bijgebouwen, met dien verstande dat:
 1. de vervanging bijdraagt aan een aanmerkelijke verbetering van de landschappelijke situatie ter plaatse;
 2. met de vervanging een vermindering (sanering) van de oppervlakte plaatsvindt, voor zover die oppervlakte meer bedraagt dan 130 m² tot een oppervlakte van ten hoogste 50% van het meerdere bovenop de 130 m².

34.3.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafwegingplaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

34.3.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

34.4 Specifieke gebruiksregels

34.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden beroep;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten, voor zover dit niet uitdrukkelijk op grond van [artikel 34.1](#) is toegestaan.

34.4.2 Voorwaardelijke verplichting - Scheiding 11/Poelbuurt 1a

- a. het gebruik van het woonperceel conform het bepaalde in [artikel 34.1](#) is uitsluitend toegestaan voor zover de inrichting en de landschappelijke inpassing is gerealiseerd, zoals opgenomen in [Bijlage 5](#) en [Bijlage 6](#).
- b. de landschappelijke inpassing dient duurzaam in stand te worden gehouden.

Artikel 35 Wonen - A1

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - A1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep en bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- b. gebouwen en aangebouwde overkappingen ten behoeve van het wonen;
- c. per bouwperceel één hobbymatige, landschappelijk ingepaste paardrijdbak voor eigen gebruik met een oppervlakte van ten hoogste 800 m², waarvoor geldt dat de afstand tussen de paardenbak en een woning van derden ten minste 25,00 m zal bedragen;

met daaraan ondergeschikt:

- d. tuinen;

met de daarbijbehorende:

- e. erven en verhardingen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak gelden de volgen de regels:

- a. de goothoogte zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- b. de bouwhoogte zal ten hoogste 9,00 m bedragen;
- c. een gebouw zal worden voorzien van een kap;
- d. in afwijking van het bepaalde in sub c. mogen gebouwen worden voorzien van een plat dak, indien binnen het bouwvlak reeds een gebouw is gebouwd met een kap en de oppervlakte van de gebouwen met een plat dak niet meer bedraagt dan 30% van het bouwvlak;
- e. het bouwvlak zal voor minimaal 50% worden bebouwd met gebouwen welke een goothoogte van meer dan 3,00 meter en een bouwhoogte van meer dan 6,00 meter hebben;
- f. het aantal woonhuizen zal per bouwvlak ten hoogste één bedragen;
- g. de gebouwen zullen voor meer dan de helft van de voorgevel van het woonhuis in de voorbouwgrs worden gebouwd.

35.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van gebouwen en aangebouwde overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de goothoogte zal ten hoogste 3,00 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte zal ten hoogste 6,00 meter bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en aangebouwde overkappingen zal respectievelijk ten hoogste 50 m² en ten hoogste 25 m² bedragen, met dien verstande dat niet meer dan 50% van het buiten het bouwvlak gelegen gedeelte van een bouwperceel mag worden bebouwd met gebouwen en aangebouwde overkappingen, tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximale oppervlakte geldt.

35.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorbouwgrens ten hoogste 1,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

35.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak voor zelfstandige bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten, anders dan in de vorm van een aan-huis-verbonden beroep of bestaande kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, zodanig dat:
 1. de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 30% van de totale gezamenlijke begane grondvloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel;
 2. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep meer bedraagt dan 50 m²;
 3. het gebruik van de gronden ten behoeve van een horecabedrijf;
 4. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
 5. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor meer woningen dan het bestaande aantal.

Artikel 36 Wonen - Zorg

36.1 Bestemmingsomschrijving

De op voor 'Wonen - Zorg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. zorgwoningen, al dan niet in combinatie met bijbehorende:
 1. gemeenschappelijke ruimtes;
 2. dagbesteding;
 3. fysiotherapie;
 4. sanitaire voorzieningen;
 5. ondersteunende bedrijfsruimtes;

met daaraan ondergeschikt:

- b. parkeervoorzieningen;
- c. straten, fiets- en wandelpaden, trottoirs en paden;
- d. water (waterberging/waterafvoer);
- e. erven, tuinen;
- f. groen- en speelvoorzieningen;
- g. overige voorzieningen zoals nutsvoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

36.2 Bouwregels

36.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte van een hoofdgebouw zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

36.2.2 Aan- en uitbouwen en bijgebouwen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. aan- en uitbouwen en bijgebouwen zullen ten minste 3 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte van een aan- en uitbouw en bijgebouw zullen ten hoogste de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte (m), maximum bouwhoogte (m)' aangegeven hoogte bedragen.

36.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten maximaal 7 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3 m bedragen.

36.3 Nadere eisen

36.3.1 Nadere eisen

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

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

36.3.2 Procedure

Bij de gebruikmaking van de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de procedure als genoemd in [artikel 66.1](#) van toepassing.

36.4 Specifieke gebruiksregels

36.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van zelfstandige woningen;
- b. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning.

36.4.2 Voorwaardelijke verplichting - Tolbertervaart 6 Tolbert

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van de parkeervoorzieningen voor de zorgwoningen overeenkomstig de in [artikel 36.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van volgende landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 31](#) opgenomen 'Landschappelijk inpassingsplan Tolbertervaart 6 Tolbert'
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen de parkeervoorzieningen overeenkomstig de in [artikel 36.1](#) opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 12 maanden na de ingebruikname uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in [Bijlage 31](#) opgenomen Landschappelijk inpassingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

36.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 36.4.2](#) indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in [Bijlage 31](#), andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in [Bijlage 31](#) opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in [Bijlage 31](#) genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

Artikel 37 Leiding - Gas

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Leiding - Gas](#)' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen basisbestemmingen, tevens bestemd voor:

- a. ter plaatse en in de directe nabijheid van de aanduiding 'hartlijn leiding - gas' voor één of meer leidingen ten behoeve van het transport van aardgas;
- b. hoofdgastransportleidingen;
- c. een belemmeringenstrook ten behoeve van een hoofdgastransportleiding en het onderhoud en beheer daarvan;
- d. de aanleg en instandhouding van een afsluitervoorziening ten behoeve van een aardgastransportleiding;
- e. de bescherming van de leiding(en) ten behoeve van het transport van aardgas;

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen.

In geval van strijdigheid van regels gaan de regels van dit artikel vóór de regels die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming '[Leiding - Gas](#)' voorrang krijgt.

37.2 Bouwregels

Op de voor '[Leiding - Gas](#)' aangewezen gronden:

- a. mag niet worden gebouwd ten dienste van de basisbestemming;
- b. mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd ten dienste van de aardgastransportleiding, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m mag bedragen.

37.3 Afwijken van de bouwregels

37.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 37.2](#) en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de basisbestemming.

37.3.2 Afwegingskader

Een in [artikel 37.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover uit overleg met de leidingbeheerder(s) blijkt dat daartegen geen bezwaar bestaat.

37.3.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

37.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

37.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Leiding - Gas](#)' en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

37.4.2 Uitzondering

Het in [artikel 37.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

37.4.3 Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning horen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 38 Leiding - Hoogspanningsverbinding

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Leiding - Hoogspanningsverbinding](#)' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens bestemd voor:

- a. ter plaatse en in de directe nabijheid van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanningsverbinding' voor leidingen ten behoeve van het transport van elektriciteit;
- b. de bescherming van de leidingen ten behoeve van het transport van elektriciteit,

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen.

38.2 Bouwregels

Op de tot '[Leiding - Hoogspanningsverbinding](#)' aangewezen gronden:

- a. mag niet worden gebouwd ten dienste van de basisbestemming;
- b. mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd ten dienste van de hoogspanningsleiding, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 60 m mag bedragen.

38.3 Afwijken van de bouwregels

38.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 38.2 sub a](#) en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de basisbestemming.

38.3.2 Afwegingskader

Een in [artikel 38.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit overleg met de leidingbeheerder(s) blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding(en) en/of het aspect veiligheid geen bezwaar bestaat.

38.3.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

38.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

38.4.1 Verbod

Het is verboden op of in de [artikel 38.1](#) bedoelde gronden zonder een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en/of rooien van hoogopgaande beplanting en bomen;
- b. het aanbrengen en/of slopen van bovengrondse constructies, installaties of apparatuur hoger dan 2,5 meter;
- c. het ophogen, egaliseren, bodemverlagen of afgraven of anderszins wijzigen in maaiveld- of weghoogte.
- d. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- g. het permanent opslaan van goederen of materialen;
- h. het tijdelijk opslaan van brandbare stoffen en/of materialen.

38.4.2 Uitzondering

Het verbod in [artikel 38.4.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn bij het van kracht worden van het plan;
- b. het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmerde strook betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

38.4.3 Procedure

Een in [artikel 38.4.1](#) genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien uit overleg met de leidingbeheerder(s) blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding(en) en/of het aspect veiligheid geen bezwaar bestaat.

Artikel 39 Leiding - Riool

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Leiding - Riool](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen(en), mede bestemd voor een rioolpersleiding en de daarbij behorende belemmeringenstrook.

39.2 Bouwregels

Op de voor '[Leiding - Riool](#)' aangewezen gronden:

- a. mag niet worden gebouwd ten dienste van de basisbestemming;
- b. mogen bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd ten dienste van de aardgastransportleiding, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,00 m mag bedragen

39.3 Afwijken van de bouwregels

39.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 39.2](#) en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de basisbestemming.

39.3.2 Afwegingskader

Een in [artikel 37.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien en voor zover uit overleg met de leidingbeheerder(s) blijkt dat daartegen geen bezwaar bestaat.

39.3.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

39.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

39.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders

de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van een gesloten wegdek;
- b. het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgroning of ophoging;
- c. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplanting;
- e. het permanent opslaan van goederen;
- f. het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het op andere wijze indrijven van voorwerpen in de grond.

39.4.2 Uitzondering

Het in [artikel 39.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

39.4.3 Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een omgevingsvergunning horen burgemeester en wethouders de betreffende leidingbeheerder(s).

Artikel 40 Waarde - Archeologie 2

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 2](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige archeologische waarden (archeologisch waardevol gebied).

40.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij het betreft:

- a. bouwwerken waarvan de bestaande oppervlakte met ten hoogste 50 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

40.3 Afwijken van de bouwregels

40.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 40.2](#) en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de basisbestemming of een andere dubbelbestemming.

40.3.2 Afwegingskader

De in [artikel 40.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend:

- a. indien is gebleken dat er geen archeologische resten in de bodem, waarop wordt gebouwd, aanwezig zijn, hetgeen moet blijken uit een door de aanvragen over te leggen rapport van een deskundige instantie op het gebied van archeologie;
- b. voor zover sprake zou kunnen zijn van een verstoring van archeologische resten, indien aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting om werkzaamheden ten behoeve van de bouw te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg (volgens Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie).

40.3.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

40.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

40.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren, ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 50 m², waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte die reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- b. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden dieper dan 0,4 m;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van watergangen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

40.4.2 Uitzondering omgevingsvergunningplicht

Het in [artikel 41.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleend vergunning.

40.4.3 Archeologisch rapport

Voordat de in [artikel 40.4.1](#) genoemde vergunning wordt verleend dient de aanvrager een rapport te overleggen van een deskundige instantie op het gebied van de archeologie, in welk rapport de in [artikel 40.1](#) genoemde archeologische waarden van het terrein in voldoende mate zijn vastgesteld.

40.4.4 Uitzondering archeologisch rapport

Het overleggen van een rapport als bedoeld in [artikel 40.4.3](#) is niet noodzakelijk als uit eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische resten aanwezig zijn.

40.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie 2](#)' wordt verwijderd:

- a. indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden;
- b. voor gronden die zijn aangewezen als beschermd monument.

Artikel 41 Waarde - Archeologie 3

41.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 3](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige 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 3](#)' prevaleert.

41.2 Bouwregels

41.2.1 Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 50 m²

- a. op of in de in [artikel 41.1](#) 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 is niet van toepassing op bouwactiviteiten die betrekking hebben op grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte die niet groter is dan 50 m².

41.3 Afwijken van de bouwregels

41.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 41.2](#) en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de basisbestemming of een andere dubbelbestemming.

41.3.2 Afwegingskader

De in [artikel 41.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend:

- a. indien is gebleken dat er geen archeologische resten in de bodem, waarop wordt gebouwd, aanwezig zijn, hetgeen moet blijken uit een door de aanvragen over te leggen rapport van een deskundige instantie op het gebied van archeologie;
- b. voor zover sprake zou kunnen zijn van een verstoring van archeologische resten, indien aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting om werkzaamheden ten behoeve van de bouw te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg (volgens Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie).

41.3.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

41.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

41.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming 'Waarde - Archeologie' en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

41.4.2 Uitzondering omgevingsvergunningplicht

Het in [artikel 41.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. betrekking hebben op een oppervlakte die minder dan 50 m² bedraagt en die minder dan 0,50 m beneden het maaiveld plaatsvinden.

41.4.3 Archeologisch rapport

Voordat de in [artikel 41.4.1](#) genoemde vergunning wordt verleend dient de aanvrager een rapport te overleggen van een deskundige instantie op het gebied van de archeologie, in welk rapport de in [artikel 41.1](#) genoemde archeologische waarden van het terrein in voldoende mate zijn vastgesteld.

41.4.4 Uitzondering archeologisch rapport

Het overleggen van een rapport als bedoeld in [artikel 41.4.3](#) is niet noodzakelijk als uit eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische resten aanwezig zijn.

41.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie 3](#)' wordt verwijderd:

- a. indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden;
- b. voor gronden die zijn aangewezen als beschermd monument.

Artikel 42 Waarde - Archeologie 4

42.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 4](#)' 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 (hoge of specifieke (beekdal)) 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 4](#)' prevaleert.

42.2 Bouwregels

42.2.1 Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m²

- a. op of in de in [artikel 42.1](#) 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 is niet van toepassing op bouwactiviteiten die betrekking hebben op grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte die niet groter is dan 500 m².

42.3 Afwijken van de bouwregels

42.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 42.2](#) en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de basisbestemming of een andere dubbelbestemming.

42.3.2 Afwegingskader

De in [artikel 42.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend:

- a. indien is gebleken dat er geen archeologische resten in de bodem, waarop wordt gebouwd, aanwezig zijn, hetgeen moet blijken uit een door de aanvragen over te leggen rapport van een deskundige instantie op het gebied van archeologie;
- b. voor zover sprake zou kunnen zijn van een verstoring van archeologische resten, indien aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting om werkzaamheden ten behoeve van de bouw te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg (volgens Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie).

42.3.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

42.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

42.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming 'Waarde - Archeologie' en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

42.4.2 Uitzondering omgevingsvergunningplicht

Het in [artikel 42.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. betrekking hebben op een oppervlakte die minder dan 500 m² bedraagt en die minder dan 0,50 m beneden het maaiveld plaatsvinden.

42.4.3 Archeologisch rapport

Voordat de in [artikel 42.4.1](#) genoemde vergunning wordt verleend dient de aanvrager een rapport te overleggen van een deskundige instantie op het gebied van de archeologie, in welk rapport de in [artikel 42.1](#) genoemde archeologische waarden van het terrein in voldoende mate zijn vastgesteld.

42.4.4 Uitzondering archeologisch rapport

Het overleggen van een rapport als bedoeld in [artikel 42.4.3](#) is niet noodzakelijk als uit eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische resten aanwezig zijn.

42.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie 4](#)' wordt verwijderd:

- a. indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden;
- b. voor gronden die zijn aangewezen als beschermd monument.

Artikel 43 Waarde - Archeologie 5

43.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 5](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige archeologische waarden (middelhoge archeologische verwachting), 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.

43.2 Bouwregels

43.2.1 Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m²

- a. op of in de in [artikel 43.1](#) 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 is niet van toepassing op bouwactiviteiten die betrekking hebben op grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte die niet groter is dan 1.000 m².

43.3 Afwijken van de bouwregels

43.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 43.2](#) en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de basisbestemming of een andere dubbelbestemming.

43.3.2 Afwegingskader

De in [artikel 43.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend:

- a. indien is gebleken dat er geen archeologische resten in de bodem, waarop wordt gebouwd, aanwezig zijn, hetgeen moet blijken uit een door de aanvrager over te leggen rapport voor een deskundige instantie op het gebied van de archeologie;
- b. voor zover sprake zou kunnen zijn van een verstoring van archeologische resten, indien aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting om werkzaamheden ten behoeve van de bouw te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg (volgens Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie).

43.3.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

43.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

43.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming 'Waarde - Archeologie' en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

43.4.2 Uitzondering omgevingsvergunningplicht

Het in [artikel 43.4.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;
- c. betrekking hebben op een oppervlakte die minder dan 1.000 m² bedraagt en die minder dan 0,50 m beneden het maaiveld plaatsvinden.

43.4.3 Archeologisch rapport

Voordat de in [artikel 43.4.1](#) genoemde vergunning wordt verleend, dient de aanvrager een rapport te overleggen van een deskundige op het gebied van de archeologie, in welk rapport de in [artikel 43.1](#) genoemde archeologische waarden van het terrein in voldoende mate zijn vastgesteld.

43.4.4 Uitzondering archeologisch rapport

Het overleggen van een rapport als bedoeld in [artikel 43.4.3](#) is niet noodzakelijk als uit eerder archeologisch onderzoek is gebleken dat geen archeologische resten aanwezig zijn.

43.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie 5](#)' wordt verwijderd:

- a. indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden;
- b. voor gronden die zijn aangewezen als beschermd monument.

Artikel 44 Waarde - Archeologie 6

44.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Archeologie 6](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de in de grond aanwezige archeologische waarden (lage archeologische verwachting), 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 6](#)' prevaleert.

44.2 Bouwregels

44.2.1 Bouwwerken met een oppervlakte groter dan 5.000 m²

- a. op of in de in [artikel 44.1](#) 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 is niet van toepassing op bouwactiviteiten die betrekking hebben op grondroerende werkzaamheden over een oppervlakte die niet groter is dan 5.000 m².

44.3 Afwijken van de bouwregels

44.3.1 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 44.2](#) en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de basisbestemming of een andere dubbelbestemming.

44.3.2 Afwegingskader

De in [artikel 44.3.1](#) genoemde omgevingsvergunning wordt slechts verleend:

- a. indien is gebleken dat er geen archeologische resten in de bodem, waarop wordt gebouwd, aanwezig zijn, hetgeen moet blijken uit een door de aanvrager over te leggen rapport voor een deskundige instantie op het gebied van de archeologie;
- b. voor zover sprake zou kunnen zijn van een verstoring van archeologische resten, indien aan de omgevingsvergunning één of meer van de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting om werkzaamheden ten behoeve van de bouw te laten begeleiden door een deskundige op het gebied van de archeologische monumentenzorg (volgens Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie).

44.3.3 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

44.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de dubbelbestemming '[Waarde - Archeologie 6](#)' wordt verwijderd:

- a. indien uit deskundig archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse geen sprake is van behoudenswaardige archeologische waarden;
- b. voor gronden die zijn aangewezen als beschermd monument.

Artikel 45 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

45.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Beschermd dorpsgezicht](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en behoud van het beschermde dorpsgezicht van Zuidhorn, zoals is aangewezen bij besluit van 26 oktober 2007.

De waarden van het beschermde dorpsgezicht komen onder meer tot uitdrukking in:

- a. de situering en ritmiek van de begeleidende bebouwing langs De Gast en de Hoofdstraat;
- b. de ruimtelijke inrichting van de open ruimte, zoals de ruime voortuinen;
- c. de begeleidende watergangen langs De Gast en de Hoofdstraat;
- d. de begeleidende bomen langs De Gast en de Hoofdstraat.

45.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

45.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders

de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het dempen of wijzigen van het profiel van wegbegeleidende bermsloten;
- b. het aanleggen van verhardingen over een oppervlakte van meer dan 25 m²;
- c. het aanplanten en/of verwijderen van bomen;
- d. het ontgronden, ophogen en egaliseren van gronden.

45.2.2 Uitzondering

Het in [artikel 45.2.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 46 Waarde - Besloten gebied

46.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Besloten gebied](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van besloten gebieden met houtsingelstructuur, de pingoruïnes en de daarbij behorende (opstreckende) verkaveling.

46.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

46.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in de [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Waarde - Besloten gebied](#)' en de betreffende werken en werkzaamheden een "A" is vermeld.

46.2.2 Uitzondering

Het in [artikel 46.2.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 47 Waarde - Blokverkaveling

47.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Blokverkaveling](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van onregelmatig gevormde percelen die worden gescheiden door kromme sloten.

47.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

47.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in de [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Waarde - Blokverkaveling](#)' en de betreffende werken en werkzaamheden een "A" is vermeld.

47.2.2 Uitzondering

Het in [artikel 47.2.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 48 Waarde - Cultuurhistorie 2

48.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘ [Waarde - Cultuurhistorie 2](#) ’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van Aduarderzijl. Hieronder wordt het behoud en herstel van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken begrepen:

- de ligging van dit dorp aan het Reitdiep en het Aduarderdiep;
- de sluizen en ’t Waarhuis (het huis van de sluiswachter);
- het tracé van de oude watergang (’t Oude Gat);
- de samenhang tussen de woningen en het onderscheid tussen de arbeiderswoningen en de voornamere woningen;
- de kleinschaligheid;
- de aanzichten van het dorp vanuit het landschap.

48.2 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

48.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen of delen daarvan te slopen.

48.2.2 Uitzondering

Het in [artikel 48.2.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

48.2.3 Voorwaarden

De in [artikel 48.2.1](#) bedoelde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristiek hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven en/of het delen van het pand betreft, die zich op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristiek hoofdvorm wordt veroorzaakt.

Artikel 49 Waarde - Houtsingelreservaat

49.1 Bestemmingsomschrijving

De voor [Waarde - Houtsingelreservaat](#) aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van besloten gebied met houtsingelstructuur, de pingoruïnes en de daarbij behorende (opstreckende) verkaveling.

49.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

49.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in de [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Waarde - Houtsingelreservaat](#)' en de betreffende werken en werkzaamheden een "A" is vermeld.

49.2.2 Uitzondering

Het in [artikel 49.2.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 50 Waarde - Landgoed

50.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Landgoed](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de kenmerkende (opstreckende) verkaveling.

50.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

50.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in de [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Waarde - Landgoed](#)' en de betreffende werken en werkzaamheden een "A" is vermeld.

50.2.2 Uitzondering

Het in [artikel 50.2.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 51 Waarde - Landschap

51.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Landschap aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

51.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. Het diepploegen, egaliseren en afschuiven van gronden;
- b. het gebruik van de gronden voor nieuwe houtteelt;
- c. het gebruik van de gronden voor de aanleg van bossen en boomgaarden.

51.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

51.3.1 Verbod

Het is verboden op of in de als 'Waarde - Landschap' bestemde gronden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van houtwallen en -singels, lijnvormige houtopstanden, uitgezonderd erfbeplantingen;
- b. het graven en dempen van sloten en watergangen;
- c. het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel van sloten en watergangen;
- d. het verwijderen van stuwen en dammen.

51.3.2 Uitzondering

Het in artikel 51.3.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 52 Waarde - Natuur en Landschap

52.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Natuur en Landschap](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden die gebonden zijn aan de waterlopen en zoals deze tot uitdrukking komen in het profiel en de geomorfologie van de waterloop.

52.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

52.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in de [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Waarde - Natuur en Landschap](#)' en de betreffende werken en werkzaamheden een "A" is vermeld.

52.2.2 Uitzondering

Het in [artikel 52.2.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 53 Waarde - Open gebied

53.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Open gebied](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van grootschalige open weidegebieden met een dicht slotenstelsel en een hoge grondwaterstand.

53.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

53.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in de [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming [Waarde - Open gebied](#) en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

53.2.2 Uitzondering

Het in [artikel 53.2.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 54 Waarde - Reliëf

54.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Reliëf](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de al dan niet zichtbare hoogtes of laagtes in het landschap en daarmee samenhangende geomorfologische en cultuurhistorische waarden.

54.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

54.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in de

[Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming [Waarde - Reliëf](#) en de betreffende werken of werkzaamheden een "A" is vermeld.

54.2.2 Uitzondering

Het in [artikel 54.2.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 55 Waarde - Rijksmonument

55.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Rijksmonument](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van rijksmonumenten.

55.2 Bouwregels

Voor het (ver)bouwen van bouwwerken is in de meeste gevallen een vergunning noodzakelijk. Een aanvraag daartoe dient bij de gemeente te worden ingediend.

55.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Voor het aanleggen van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, is in de meeste gevallen een vergunning noodzakelijk. Een aanvraag daartoe dient bij de gemeente te worden ingediend.

Artikel 56 Waarde - Wierde

56.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waarde - Wierde](#)' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de aanwezigheid van wierden en de daarmee samenhangende hoogteverschillen en bebouwings- en beplantingskarakteristiek: bebouwing op de wierde, met voor zover nog aanwezig de windsingel, gracht en grote siertuin voor het voorhuis.

56.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

56.2.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden) de in de [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, indien en voor zover bij de bestemming '[Waarde - Wierde](#)' en de betreffende werken en werkzaamheden een "A" is vermeld.

56.2.2 Uitzondering

Het in [artikel 56.2.1](#) vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen.

Artikel 57 Waarde - Wierde invloedszone

57.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ' [Waarde - Wierde invloedszone](#) ' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en) mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van wierden en wierdendorpen.

57.2 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden voor nieuwe houtteelt;
- b. het gebruik van de gronden voor de aanleg van bossen en boomgaarden.

57.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. het is verboden op of in de als ' [Waarde - Wierde invloedszone](#) ' bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het afgraven en ophogen van gronden;
 - het egaliseren van gronden, met uitzondering van het egaliseren met een kilverbord;
 - het diepploegen en mengwoelen van gronden;
 - het graven en dempen van sloten en watergangen;
 - het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel van sloten en watergangen;
 - het verwijderen van stuwen en dammen;
- b. de onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft die het normale onderhoud tot doel hebben.
- c. voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- d. de onder a bedoelde vergunning mag geen afbreuk doen aan de in [artikel 57.1](#) omschreven waarden.
- e. voordat de omgevingsvergunning kan worden verleend moet worden vastgesteld dat er geen elders in het bestemmingsplan opgenomen verboden ter bescherming van landschappelijke, cultuurhistorische of natuurlijke waarden worden overtreden.

Artikel 58 Waterstaat - Waterberging

58.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waterstaat - Waterberging](#)' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen mede bestemd voor:

- a. de waterberging.

Onder de bestemming zijn de aanleg van dijken, waterlopen, kaden, gemalen, inlaten en overige kunstwerken ten behoeve van het inlaten, bergen en afvoeren van boezemwater begrepen, conform de door de provincie en het waterschap voor het gebied vastgestelde inrichtingsplannen.

58.2 Bouwregels

- a. op de voor '[Waterstaat - Waterberging](#)' aangewezen gronden mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de dubbelbestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van gebouwen bedraagt maximaal 5,00 m;
- c. de bouwhoogte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten behoeve van de waterhuishouding bedraagt maximaal 11,00 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 3,00 m;
- e. ten behoeve van de andere voor deze gronden geldende bestemming, mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming geldende bouwregels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de waterbergingscapaciteit gelijk blijft.

58.3 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 58.2](#) met inachtneming van de volgende regels:

- a. de bij de betrokken bestemming behorende bouwregels worden in acht genomen;
- b. er mag alleen hoogwaterbestendig worden gebouwd;
- c. de waterbergingscapaciteit wordt niet onevenredig geschaad en vooraf wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

58.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
 1. het ophogen van gronden;
 2. het ontgronden, afgraven of egaliseren van gronden;
 3. het dempen van watergangen;
 4. het aanbrengen van oppervlakteverharding;
 5. het aanbrengen van opgaande beplanting;
 6. het aanbrengen van ondergrondse (transport)leidingen.
- b. het in sub a genoemde verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden die:
 1. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor omgevingsvergunning is verleend als bedoeld in [artikel 58.3](#) ;
 2. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
 3. die worden uitgevoerd krachtens een vastgesteld beheersplan;
 4. betrekking hebben op het inrichten van het gebied conform de inrichtingsplannen;
 5. die op het tijdstip van inwerkingtreding van het inpassingsplan in uitvoering zijn of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde dan wel verleende vergunning;
 6. die door de beheerder van de waterkering (kunnen) worden uitgevoerd.
- c. de werken en werkzaamheden als bedoeld in sub a zijn slechts toelaatbaar indien de waterbergingscapaciteit gelijk blijft en vooraf advies is ingewonnen bij de betreffende waterbeheerder.

Artikel 59 Waterstaat - Waterkering

59.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Waterstaat - Waterkering](#)' aangegeven gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor het waterbeheer en de waterkering.

59.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan voor deze bestemming. Deze regels is niet van toepassing op bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

59.3 Afwijken van de bouwregels

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de werking van de waterkering, kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 59.2](#) voor het realiseren van bouwwerken die ingevolge de basisbestemming zijn toegestaan, mits vooraf positief advies is ontvangen van het waterschap.

3 ALGEMENE REGELS

Artikel 60 Anti-dubbeltelregel

60.1 Grond

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.

60.2 Woningen

Bij de beoordeling van een bouwaanvraag voor een (agrarische) bedrijfswoning worden mede in aanmerking genomen bestaande woningen welke als (agrarische) bedrijfswoning zijn gebouwd of als zodanig in gebruik zijn geweest. Ook bedrijfswoningen die ten gevolge van verkoop, verhuur, bedrijfssplitsing of andere transacties niet meer als (agrarische) bedrijfswoning fungeren, worden daartoe gerekend.

Artikel 61 Algemene bouwregels

61.1 Karakteristieke, beeldbepalende en vrijkomende bebouwing

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend' of de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied'/'specifieke bouwaanduiding - vrijgekomen bebouwing' gelden de kenmerken van de bestaande architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarden van het hoofdgebouw voor het behoud van de karakteristieke hoofdvorm van gebouwen.

61.1.1 Bouwregels

- a. voor het bouwen geldt dat de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit de oppervlakte, goot- en bouwhoogte, nokhoogte en dakhelling van de als 'karakteristiek' of 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend' aangeduide (delen van) gebouwen, niet meer dan 10% mag afwijken van de bestaande maatvoering, met dien verstande dat dit ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' ook geldt voor de bijgebouwen.
- b. voor het bouwen geldt dat de als 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied'/'specifieke bouwaanduiding - vrijgekomen gebouwen' aangeduide gebouwen niet mogen worden vergroot, dan wel dat er nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw.

61.1.2 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in [artikel 61.1.1](#) voor een grotere afwijking van de bestaande maatvoering, mits:

- a. er geen afbreuk wordt gedaan aan de architectonische, cultuurhistorische en situatieve waarden van de uitwendige hoofdvorm;
- b. er wordt voldaan aan de overige bouwregels die ter plaatse van toepassing zijn;
- c. tevens de onder [artikel 61.1.3](#) genoemde vergunning is verleend indien in combinatie met de bouwwerkzaamheden ook sloopwerkzaamheden plaatsvinden;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied', als bedoeld in [artikel 61.1.1](#) onder b, niet verder wordt vergroot dan maximaal 20% van de oppervlakte zoals die aanwezig was op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, onder voorwaarde dat de nieuwe bebouwing past in het aanwezige bebouwingsbeeld;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied', als bedoeld in [artikel 61.1.1](#) onder b, wordt vergroot met meer dan 20% van de oppervlakte zoals die aanwezig was op het moment van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan, onder voorwaarde dat voor deze uitbreiding de maatwerkmethode onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur wordt toegepast. In de maatwerkmethode dient rekening gehouden te worden met:
 1. de historisch gegroeide landschaps- en bebouwingsstructuur;
 2. de ruimtelijk relevante kenmerken van de bestaande gebouwen;
 3. een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de gebouwen;
 4. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden; en
 5. het aspect nachtelijke lichtuitstraling;
- f. een evenredige belangenafwegingplaats plaatsvindt als bedoeld in [artikel 64.2](#).

61.1.3 Omgevingsvergunning voor het slopen

- a. het geheel of gedeeltelijk slopen van als 'karakteristiek' aangeduide gebouwen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning is verboden.
- b. het bepaalde onder a is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. die op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningsplichtig waren en die reeds in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- c. de onder a genoemde omgevingsvergunning wordt alleen verleend indien:
 1. sprake is van een algemeen belang waarvoor het gebouw redelijkerwijs moet wijken; of
 2. de karakteristieke hoofdvorm van het (hoofd)gebouw niet langer aanwezig is en alleen met ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld; of
 3. het delen van een gebouw betreffen die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop van deze delen geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt, of
 4. het delen van een gebouw betreffen die weliswaar als karakteristiek zijn aan te merken, maar deze delen worden vervangen door gelijkwaardige karakteristieke delen;
 5. zinnig hergebruik van het gebouw overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming objectief gezien niet mogelijk is en het belang van de vergunningaanvrager bij sloop van het gebouw in redelijkheid dient te prevaleren boven het cultuurhistorisch belang bij behoud ervan. De aanvrager om vergunning dient daartoe een rapport van een deskundige te overleggen dat ingaat op:
 - de bouwkundige en gebruikstechnische staat van het gebouw;
 - de mate waarin het gebouw geschikt is of door het treffen van voorzieningen geschikt kan worden gemaakt voor zinnig hergebruik overeenkomstig de geldende bestemming of een andere, uit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening, passende bestemming.
- d. het overleggen van een deskundigenrapport, bedoeld in sub c, onder 5, is niet nodig indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders uit andere beschikbare informatie afdoende blijkt dat sprake is van bijzondere feiten en omstandigheden.
- e. indien burgemeester en wethouders het voornemen hebben om een vergunning op basis van het bepaalde in sub c te verlenen wordt een onafhankelijke, dan wel een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw, landschapsarchitectuur en cultuurhistorie om een schriftelijk advies gevraagd.

61.2 Bebouwingsgrenzen

61.2.1 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 - 1' 100 m;
- wegen met de bestemming 'Verkeer - 3' 30 m;
- wegen met de bestemming 'Verkeer - 4' 15 m;
- wegen in overige bestemmingen 10 m.

61.2.2 Afwijking

Burgemeester en wethouder kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 61.2.1](#), indien en voor zover:

- a. uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van het wegbeheer, de verkeersveiligheid daaronder begrepen, geen bezwaar bestaat;
- b. een evenredige belangenafwegingplaats plaatsvindt als bedoeld in [artikel 64.2](#).

61.3 Geluidzones langs wegen

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

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

mogen toegelaten geluidsgevoelige functies uitsluitend worden gerealiseerd of vervangen met inachtneming van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting 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.

61.4 Reclame-uitingen

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen geldt dat de oppervlakte van reclame-uitingen niet meer dan 0,5 m² mag bedragen.

61.5 Reclamemasten

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

61.6 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.

61.7 Windturbines

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen geldt dat de ashoogte van windturbines niet meer dan 15 m mag bedragen.

Artikel 62 Algemene gebruiksregels

62.1 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 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming of aanduiding in de tabel een "S" is vermeld;
- b. het uitvoeren van de in de [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' 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;
- c. het kappen of rooien van houtsingels anders dan voor normaal onderhoud;
- d. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden voor de opslag van hooibalen buiten de agrarische bedrijfsbestemming;
- e. 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;
- f. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden als paardenbak, renbaan of menterrein, tenzij dat uitdrukkelijk is toegestaan;
- g. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dat uitdrukkelijk is toegestaan;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden ten behoeve van gemotoriseerde of gemechaniseerde sporten, tenzij dat uitdrukkelijk is toegestaan;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van boerderijkamers, recreatiewoningen, groepsaccommodaties, chalets, stacaravans, trekkershutten, toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren en andere recreatieobjecten voor permanente bewoning;
- j. het gebruiken of laten gebruiken van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- k. het gebruiken of laten gebruiken van aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen voor bewoning door een ander huishouden dan het huishouden dat de woning bewoond;
- l. het gebruik van gronden ter plaatse van een bestemmingsvlak of een aanduidingsvlak die op een afstand van 50 meter of minder van elkaar zijn gelegen voor het oprichten of vergroten van agrarische bedrijfsbebouwing, niet zijnde bestaande agrarische bedrijfsbebouwing, die, gelet op hun organisatorische, functionele of technische verbondenheid, tot hetzelfde bedrijf behoren en waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bestemmingsvlakken of aanduidingsvlakken meer bedraagt dan 1 hectare;
- m. het gebruik van gronden en gebouwen voor de nieuwvestiging van geitenhouderijen, al dan niet als neventak bij een (agrarisch) bedrijf;
- n. het gebruik van gronden en gebouwen voor de uitbreiding van een bestaande geitenhouderij met één of meer geiten;
- o. het gebruik van windturbines zodanig dat tevens energie aan derden wordt geleverd.

62.2 Uitzondering strijdig gebruik

Het bepaalde in [artikel 62.1](#) onder I is niet van toepassing indien:

- a. de in deze bepaling bedoelde gronden voorafgaand aan de inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit (d.d. 20 november 2016) reeds aantoonbaar in eigendom waren bij één eigenaar en binnen één bedrijfsvoering mochten worden gebruikt, en
- b. vóór 20 november 2019 een aanvraag om omgevingsvergunning voor het oprichten of vergroten van agrarische bedrijfsbebouwing is ingediend.

62.3 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 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' 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 een omgevingsvergunning is vereist en deze is verleend;
- c. het gebruik van gronden en gebouwen voor daghoreca, waaronder wordt verstaan het verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, daar waar bij de hoofdfunctie de nevenactiviteiten dagrecreatie, dagopvang/dagbesteding, bed & breakfast, zorgboerderij, boerderijwinkel, boerderijterras en/of theetuin zijn toegestaan;
- d. de opslag van materiaal en het stallen van caravans in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen;
- e. het tijdelijk gebruiken van de gronden voor doorloopstallen;
- f. 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.

62.4 Afwijken van de gebruiksregels

62.4.1 Volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten op een tweede kavel tot 2 hectare

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in [artikel 62.1](#) onder I indien de gezamenlijke oppervlakte van beide bestemmingsvlakken of aanduidingsvlakken niet meer bedraagt dan maximaal 2 hectare, en:

- a. er sprake is van de uitoefening van:
 1. een grondgebonden agrarisch bedrijf; of
 2. een intensief veehouderijbedrijf, mits:
 - de uitbreiding van de bestaande stalvloeroppervlakte voor intensieve veehouderij noodzakelijk is om tegemoet te komen aan aangescherpte wettelijke eisen op het gebied van milieu, of bijdraagt aan verbetering van het welzijn van de te houden dieren doordat zij netto meer leefruimte tot hun beschikking hebben; en,
 - het aantal te houden dieren zoals is vergund niet toeneemt;
- b. de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
- c. aan de omvang, situering en vormgeving van de agrarische bedrijfsbebouwing en opslagvoorzieningen, geen bouwwerken zijnde, een erfinrichtingsplan ten grondslag ligt, waarbij in ieder geval rekening is gehouden met:
 1. de historisch gegroeide landschapsstructuur;
 2. de afstand tot andere ruimtelijke elementen;
 3. een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;

4. het uitgangspunt dat voor de bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen, met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen, op de bouwpercelen worden gesloopt;
5. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
6. het aspect nachtelijke lichtuitstraling;
- d. in de vorm van een voorwaarde bij de omgevingsvergunning wordt geborgd dat:
 1. de agrarische bedrijfsbebouwing en opslagvoorzieningen, geen bouwwerken zijnde, overeenkomstig het erfinrichtingsplan worden gebouwd en aangelegd;
 2. erfbeplanting overeenkomstig het erfinrichtingsplan wordt aangelegd en in stand gehouden;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de toereikendheid van de infrastructurele ontsluiting en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

62.4.2 Nieuwvestiging geitenhouderij

- a. het bevoegd gezag kan van het verbod in [artikel 62.1](#) onder m afwijken met een omgevingsvergunning indien uit onderzoek in voldoende mate is gebleken dat risico's voor de gezondheid van personen die verblijven in nabij gelegen functies, redelijkerwijs zijn uit te sluiten;
- b. het bevoegd gezag betreft bij het al dan niet verlenen van de vergunning in ieder geval:
 1. de afstand van de geitenhouderij tot bestaande of geprojecteerde woonfuncties of andere gevoelige verblijfsfuncties;
 2. een advies van de GGD of andere onafhankelijke deskundige zo lang er geen algemene nieuwe inzichten zijn.

62.5 Afstemmingsregel

Indien in de [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' voor bepaalde gronden een "S" en/of een "A" en/of een "T" zijn vermeld, geldt dat het meeste belang wordt toegekend aan respectievelijk de "S", de "A" en de "T".

62.6 Afwegingskader omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

De uitvoering van de in [Bijlage 1](#) 'Tabel Omgevingsvergunningsplichtige werken en werkzaamheden' genoemde omgevingsvergunningsplichtige 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 63 Algemene aanduidingsregels

63.1 geluidzone - weg

- a. de ter plaatse van de gebiedsaanduiding '[geluidzone - weg](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege wegverkeerslawaaï op geluidsgevoelige objecten;
- b. voor het bouwen van gebouwen geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw of een uitbreiding van een geluidsgevoelig gebouw niet mag worden gebouwd;
- c. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder b en toestaan dat nieuwe geluidsgevoelige gebouwen of uitbreidingen van geluidsgevoelige gebouwen worden gebouwd, mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- d. het is verboden niet-geluidsgevoelige objecten te gebruiken als geluidsgevoelig object;
- e. het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder d en toestaan dat niet-geluidsgevoelige objecten worden gebruikt als geluidsgevoelig objecten, mits de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op het geluidsgevoelige object niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een vastgestelde hogere grenswaarde.

63.2 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

63.2.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van de bouw van nieuwe objecten en het gebruik van bestaande objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen.

63.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b. de bouw van beperkt kwetsbare objecten is toegestaan, mits:
 1. er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen;
 2. is aangetoond dat er hierdoor geen afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen;
 3. de leidingbeheerder om advies is gevraagd.

63.2.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze gebiedsaanduiding wordt in ieder geval gerekend het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van minder zelfredzame personen.

63.2.4 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' wordt verwijderd, mits:
 1. de veiligheidszone is verlegd, verwijderd of buiten gebruik is gesteld;
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' wordt gewijzigd (verkleind), mits:
 1. door maatregelen de plaatsgebonden risicocontour van 10-6 per jaar is gereduceerd.

63.3 veiligheidszone - leiding

- a. de voor 'veiligheidszone - leiding' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van de vestiging van objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen.
- b. gebouwen en/of terreinen mogen niet worden gebruikt als een object voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen.
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b mag bestaand gebruik worden voortgezet.
- d. met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sub b en toestaan dat gebouwen en/of terreinen worden gebruikt als een object voor het langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen binnen de als 'veiligheidszone - leiding' aangeduide gronden, mits vooraf een positief advies is afgegeven door de veiligheidsregio.

63.4 vrijwaringszone - molenbiotoop

63.4.1 Aanduidingsomschrijving

De voor 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor:

- a. de bescherming van de functie als werktuig van de in dit gebied voorkomende windmolen, onder andere gelet op de windvang;
- b. bescherming van de waarde van deze molen als landschapsbepalend element.

63.4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag, in afwijking van het bepaalde in de ter plaatse voorkomende bestemming(en), niet hoger worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

63.4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in [artikel 63.4.2](#) in die zin dat de in de ter plaatse voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en andere bouwwerken, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

63.4.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

63.4.4.1 Verbod

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen van gronden hoger dan de op grond van de in [artikel 63.4.2](#) maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
- b. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting hoger dan de op grond van de in [artikel 63.4.2](#) maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
- c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in [artikel 63.4.2](#) maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken.

63.4.4.2 Uitzondering omgevingsvergunning

Het bepaalde in [artikel 63.4.4.1](#) is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

63.4.4.3 Voorwaarden omgevingsvergunning

De omgevingsvergunningen kunnen slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende tegemoet gekomen kan worden. Voorafgaand moet advies worden ingewonnen bij de beheerder van de molen.

63.5 vrijwaringszone - vaarweg

- a. de voor 'vrijwaringszone - vaarweg' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen (dubbel)bestemmingen, mede aangewezen voor een vrijwaringszone voor de beroepsvaart.
- b. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' geldt dat een op grond van de basisbestemming toelaatbaar gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, slechts mag worden gebouwd indien uit onderzoek is gebleken dat het gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde, geen nadelige invloed heeft op de scheepvaart op de aangrenzende waterweg.
- c. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - vaarweg' mogen gebouwen en/of terreinen niet worden gebruikt als een object voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen.
- d. met inachtneming van het bepaalde onder b mag het bevoegd gezag afwijken van het bepaalde onder c en toestaan dat gebouwen en/of terreinen worden gebruikt als een object voor het langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen binnen de 'vrijwaringszone - vaarweg', mits:
 1. uit een berekening blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de oriënterende waarde;
 2. vooraf een positief advies is afgegeven door de veiligheidsregio.

Artikel 64 Algemene afwijkingsregels

64.1 Afwijkingsbevoegdheid

64.1.1 Maatvoering

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudsmaten en met uitzondering van de ashoogte 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 afwijking 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 en toestaan dat ten behoeve van het bevorderen van beeldbepalende en karakteristieke hoofdgebouwen een hoofdgebouw naar haar oorspronkelijke omvang wordt herbouwd.

64.1.2 Aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. het bepaalde in de artikelen '[Agrarisch - Paardenhouderij 2](#)', '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)', '[Bedrijf](#)' en '[Wonen](#)' ten aanzien van de oppervlaktes van de (bedrijfs)woning en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, indien en voor zover:
 1. de gezamenlijke grondoppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m².

64.1.3 Tijdelijk en incidenteel kamperen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. 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);
- b. de bestemmingsregels ten behoeve van het incidenteel gebruik van gronden voor een kampeerterrein ten behoeve van kampeermiddelen, evenwel met uitzondering van stacaravans.

64.1.4 Paardenbak

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. 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 woon- of agrarische functie (niet zijnde een recreatiewoning) en wel achter de voorgevelrooilijn van de bebouwing, dan wel, indien dat niet mogelijk is, deels voor de voorgevelrooilijn, maar dan op maximaal 25 m afstand van de bestaande bebouwing;
 - de afstand tussen de paardenbak en de (bedrijfs/recreatie)woning van derden niet minder mag zijn dan 25 m;
 - situering van de paardenbak buiten het bestemmingsvlak waar sprake is van een woonfunctie niet is toegestaan in kwetsbare gebieden;
 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 niet meer dan 800 m² bedragen bij een aaneengesloten perceelsoppervlakte van meer dan 0,5 ha, dan wel bij een aaneengesloten perceelsoppervlakte van meer dan 1 ha niet meer dan 1.200 m²;
 3. 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 Wet natuurbescherming als beschermde gebieden moeten worden aangemerkt ten minste 100 m dient te bedragen;
 6. de omgevingsvergunning uitsluitend kan worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:
 - de landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
 - de natuurlijke waarden van de voorgenomen afwijking voor gebieden waarvoor bovendien geldt dat boscompensatie aan de orde is;
 - de natuurlijke waarden van de voorgenomen afwijking voor gebieden welke in het kader van de Wet natuurbescherming 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 3](#)', '[Waarde - Archeologie 4](#)', '[Waarde - Archeologie 5](#)' of '[Waarde - Archeologie 6](#)' geldt dat een omgevingsvergunning 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.

64.1.5 Windturbines

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van:

- a. de bestemmingsregels ten behoeve van de bouw van een windturbine met een ashoogte van niet meer dan 15 m, uitsluitend binnen een bouwperceel en waarbij rekening is gehouden met een werpafstand bij tweemaal nominaal toerental in de omgeving van de dubbelbestemming 'Leiding - Hoogspanningsverbinding'.

64.1.6 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

64.1.7 Procedure

Voor een besluit tot afwijking geldt de in [artikel 66.1](#) vermelde voorbereidingsprocedure.

64.2 Afwegingskader

64.2.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheden 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, archeologie en nachtelijke lichtuitstraling;
- d. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

64.2.2 Weigering omgevingsvergunning

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in [artikel 64.2.1](#) onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de [artikel 64.2.1](#) onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de [artikel 64.2.1](#) onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de afwijkingsbevoegdheid geen toepassing.

Artikel 65 Algemene wijzigingsregels

65.1 Wijzigingsbevoegdheid

65.1.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen:

- a. de bestemmingen '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 1](#)', '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 2](#)', '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 3](#)', '[Agrarisch - Agrarisch bedrijf 4](#)', '[Agrarisch - Kwekerij](#)', '[Agrarisch - Fruitteelt](#)', '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' en '[Agrarisch - Paardenhouderij 2](#)' wijzigen in de bestemming '[Wonen](#)', met dien verstande dat na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid artikel 35 '[Wonen](#)' van toepassing is, de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' aan het bestemmingsvlak wordt toegekend en de regels van lid [artikel 61.1.1](#) onder b van toepassing zijn, of:
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - vrijkomende bebouwing buitengebied' voormalige agrarische bebouwing slopen, waarbij:
 1. één extra woning mag worden gebouwd ter compensatie van de afbreek van 750 m² voor hergebruik van niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing, of
 2. twee extra woningen mogen worden gebouwd ter compensatie van de afbraak van 2.000 m² voor hergebruik van niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing, met dien verstande dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als:
 - de nieuw te bouwen woning of woningen wordt/worden gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt;
 - de ruimtelijke kwaliteit in visueel-landschappelijk opzicht door de sloop en vervangende nieuwbouw verbetert;
 - de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing en de erfinrichting passen in het landschapsbeeld;
 - de gezamenlijke oppervlakte van een woning en de aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m²;
 - over de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke of een door de gemeente aangestelde deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
 - de betreffende gronden niet zijn gelegen in de in de Omgevingsverordening Provincie Groningen 2016 aangegeven 'NNN-beheergebieden', 'NNN- natuurgebieden', 'NNN-beheer aanpassingsgebied', 'NNN-natuuraanpassingsgebied', het 'Zoekgebied robuuste verbindingzone' of de 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland';
- c. de bestemmingen '[Agrarisch](#)' wijzigen in de bestemming:
 1. '[Verkeer - 3](#)' of '[Verkeer - 4](#)' ten behoeve van incidentele verbeteringen, passagemogelijkheden of aanpassingen ten behoeve van een inrichting als 60 km/uur-gebied;
 2. 'Maatschappelijk - Begraafplaats' ten behoeve van uitbreiding van een bestaande begraafplaats.

65.1.2 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid vindt een evenredige belangenafweging plaats als bedoeld in [artikel 64.2](#).

65.2 Afwegingskader wijziging

65.2.1 Afwegingskader

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden 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 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. er moet een erfinrichtingsplan worden opgesteld, waarin de mate van landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond en waarvan de uitvoering en instandhouding moet worden geborgd;
- e. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheden waarbij sprake is van vergroting, of verandering van het bestemmingsvlak van de agrarische bedrijfsbestemming, van wijziging in een agrarische bedrijfsbestemming of in een bestemming '[Agrarisch - Fruitteelt](#)', '[Agrarisch - Kwekerij](#)', '[Agrarisch - Paardenhouderij](#)' of een manegebestemming wordt gemotiveerd aangegeven dat er rekening wordt gehouden met:

- a. de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- b. de evenwichtigheid van de ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
- c. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
- d. het aspect nachtelijke uitstraling;
- e. de mogelijkheid om de voor de bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen (met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen) op het bouwperceel (en bij verplaatsing op het verlaten bouwperceel) te slopen;
- f. bij de uitbreiding van een agrarisch bouwperceel tussen de 1 en 2 hectare moet de maatwerkmethode worden toegepast onder begeleiding van een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.

65.2.2 Weigering

Indien de waarden en/of belangen als genoemd in [artikel 65.2.1](#) onder a en b onevenredig worden geschaad en/of de in [artikel 65.2.1](#) onder c en d genoemde uitvoerbaarheid/inpasbaarheid niet is aangetoond en/of de in [artikel 65.2.1](#) onder e genoemde verkeerssituatie onevenredig wordt beïnvloed, vindt de wijzigingsbevoegdheid geen toepassing.

65.3 Procedure

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

Artikel 66 Algemene procedureregels

66.1 Afwijking

Bij de gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid en de bevoegdheid tot het stellen van nadere eisen is de volgende procedure van toepassing:

- a. het voornemen tot afwijking, dan wel tot het stellen van nadere eisen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de bekendmaking bevat de mededeling dat belanghebbenden schriftelijk hun zienswijzen kunnen indienen gedurende de onder a genoemde termijn;
- c. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen hebben ingediend de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 67 Overige regels

67.1 Parkeergelegenheid en los- en laadmogelijkheden

- a. bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
Van voldoende parkeergelegenheid is sprake als wordt voldaan aan de parkeerkencijfers in de CROW-publicatie 381 en/of het gemeentelijke beleid; indien deze gedurende de planperiode worden gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.
- b. indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. gerealiseerde voorzieningen als bedoeld in sub a en b, dienen na de realisering in stand te worden gehouden.
- d. burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde in sub a en b:
 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

67.2 Werking wettelijke regelingen

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

67.3 Verwijzing naar adressen

De adressen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, betreffen de adressen zoals deze op de zijn terug te vinden op het moment van vaststelling van het plan.

4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 68 Overgangsrecht

68.1 Bouwwerken

68.1.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het tenietgaan 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.

68.1.2 Afwijking

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig in afwijking van het bepaalde in [artikel 68.1.1](#) een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in [artikel 68.1.1](#) met maximaal 10%.

68.1.3 Uitzondering

Het bepaalde in [artikel 68.1.1](#) 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 overgangsregel van dat plan.

68.2 Gebruik

68.2.1 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag naar die aard en omvang worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Vogel- en Habitatrichtlijnen (richtlijn 79/409/EEG van 2 april 1979 en richtlijn 92/43/EEG van 21 mei 1992) beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan bestaand gebruik.

68.2.2 Wijziging gebruik

Het is verboden het met het plan strijdige gebruik, bedoeld in [artikel 68.2.1](#) te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

68.2.3 Onderbreken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in [artikel 68.2.1](#) 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.

68.2.4 Uitzondering

Het bepaalde in [artikel 68.2.1](#) is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

68.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

In afwijking van en in aanvulling van het bepaalde in [artikel 68.2.4](#) geldt dat op de in de tabel genoemde locatie het in de tabel genoemde gebruik mag worden voortgezet door de in de tabel genoemde personen.

Locatie	Gebruik	Personen
recreatiewoning bij Oostindie 52, Zevenhuizen	als tijdelijke woning	H. Top

Artikel 69 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Veegplan reparatiepercelen buitengebied Westerkwartier".