

Inhoudsopgave

Regels

HOOFDSTUK 1	Inleidende regels	4
Artikel 1:	Begrippen	4
Artikel 2:	Wijze van meten	13
HOOFDSTUK 2	Bestemmingsregels	14
Artikel 3:	Agrarisch - Dijkenlandschap	14
Artikel 4:	Agrarisch - Wierdenlandschap 1	27
Artikel 5:	Agrarisch - Wierdenlandschap 2	40
Artikel 6:	Bedrijf	50
Artikel 7:	Bedrijf - Agrarisch be-/verwerkingsbedrijf	55
Artikel 8:	Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf	60
Artikel 9:	Bedrijf - Delfstof-/energiewinning	65
Artikel 10:	Bedrijf - Nutsvoorziening	67
Artikel 11:	Cultuur en ontspanning	68
Artikel 12:	Groen	69
Artikel 13:	Horeca	71
Artikel 14:	Natuur	74
Artikel 15:	Recreatie	76
Artikel 16:	Recreatie - Recreatiewoning	77
Artikel 17:	Sport	79
Artikel 18:	Sport - Manege	81
Artikel 19:	Verkeer	84
Artikel 20:	Verkeer - Spoorverkeer	86
Artikel 21:	Water	87
Artikel 22:	Water - Waterkering 1	88
Artikel 23:	Wonen	90
Artikel 24:	Wonen - Voormalige boerderijpanden	93
Artikel 25:	Leiding - Buisleiding	96
Artikel 26:	Leiding - Gas	98
Artikel 27:	Leiding - Hoogspanningsverbinding	100
Artikel 28:	Waarde - Archeologie 1	102
Artikel 29:	Waarde - Archeologie 2	103
Artikel 30:	Waarde - Archeologie 3	105
Artikel 31:	Waarde - Archeologie 4	107
Artikel 32:	Waarde - Cultuurhistorie	109
Artikel 33:	Waarde - Rijksmonument	110

HOOFDSTUK 3	Algemene regels	111
Artikel 34:	Anti-dubbeltelregel	111
Artikel 35:	Algemene bouwregels	112
Artikel 36:	Algemene gebruiksregels	113
Artikel 37:	Algemene aanduidingsregels	115
Artikel 38:	Algemene afwijkingsregels	119
Artikel 39:	Algemene wijzigingsregels	120
Artikel 40:	Algemene procedureregels	123
Artikel 41:	Overige regels	124
HOOFDSTUK 4	Overgangs- en slotregels	125
Artikel 42:	Overgangsrecht	125
Artikel 43:	Slotregel	127
BIJLAGEN BIJ REGELS		
Bijlage 1	Monumentale bomen	
Bijlage 2	Bedrijvenlijst	
Bijlage 3	Afmetingen woonhuizen binnen Wonen - Voormalige boerderijpanden	
Bijlage 4	Bepaling lichtuitstraling	
Bijlage 5	Kaart Omgevingsverordening IV beleid 2011	
Bijlage 6	Kaart 6a Provinciale Omgevingsverordening	

HOOFDSTUK 1 Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. het plan:

het bestemmingsplan Buitengebied-Noord van de gemeente Delfzijl;

2. bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0010.04BP-VG02 met de bijbehorende regels en bijlagen;

3. aan- en uitbouw:

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht deel uit maakt van dat (hoofd)gebouw;

4. 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;

5. aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

6. aan-huis-verbonden beroep:

een beroep dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

7. agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, al dan niet in combinatie met volledig bedrijfseigen mestbewerking/-verwerking en mestraffinage in de vorm van minivergisters;

8. agrarisch dienstverlenend bedrijf:

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ten productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven;

9. archeologisch deskundige:

een afgestudeerd archeoloog met kennis van en ervaring in het Noord-Nederlandse kustgebied;

10. archeologisch monument:

terrein dat op basis van de Monumentenwet 1988 door het Rijk is aangewezen als beschermd archeologisch monument;

11. archeologisch onderzoek:

een onderzoek (bureauonderzoek en/of boren en/of graven en/of begeleiden) verricht door een daartoe bevoegde instantie;

12. archeologisch onderzoeksgebied:

een gebied met een daaraan toegekende hoge archeologische verwachting vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied verwachte overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

13. archeologisch waardevol gebied:

een gebied met daaraan toegekende archeologische waarde vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

14. bebouwing:

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

15. bedrijf:

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

16. bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

17. bedrijfswoning:

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

18. beperkt kwetsbare objecten:

een bouwwerk als bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

19. bestaand:

ten aanzien van de aanwezige bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

a. bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

20. bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

21. bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

22. bijgebouw:

een gebouw, dat ruimtelijk zowel als functioneel ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

23. (boom)kwekerijbedrijf:

een agrarisch bedrijf dat specifiek is gericht op het telen van bomen, struiken, (tuin)planten en aanverwante gewassen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van containerteelt en glasopstanden;

24. bosbouw:

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;

25. bouwen:

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

26. bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

27. bouwperceel:

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

28. bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

29. bouwvlak:

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

30. bouwwerk:

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

31. cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering;

32. cultuurlandschappelijk waardevol terrein:

een terrein met een toegekende waarde ontstaan door het gebruik van dat terrein in de loop van de geschiedenis door de mens;

33. detailhandel:

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

34. ecologische hoofdstructuur:

samenhangend netwerk van natuur- en landbouwgebieden met bestaande en potentiële natuurwaarden van (inter)nationaal belang met als doel de veiligstelling van soorten en ecosystemen;

35. erotisch getinte vermaaksfunctie:

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

36. evenement:

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

37. extensief dagrecreatief medegebruik:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, vissen, picknicken, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

38. foliebassin:

een mestbassin uitgevoerd als een met folie beklede grondput met of zonder omdijking;

39. gebouw:

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

40. geluidsbelasting:

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

41. geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

42. geluidsgevoelige objecten:

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

43. geluidszoneringsplichtige inrichting:

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

44. gemengd agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waar al dan niet in hoofdzaak dieren worden gehouden op de wijze van een intensieve veehouderij al dan niet in combinatie met grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;

45. gezoneerd terrein:

een terrein waarvan de bestemming voor het gehele terrein of een gedeelte daarvan de mogelijkheid insluit van vestiging van geluidzoneringsplichtige inrichtingen en rondom welk terrein als geheel een geluidzone kan worden vastgesteld;

46. grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, op de wijze van een melkrundveehouderijbedrijf, een melkgeitenhouderijbedrijf, een schapehouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een vollegronds tuinbouwbedrijf, een productiegericht paardenhouderijbedrijf, en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven;

47. hogere grenswaarde:

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

48. hoofdgebouw:

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

49. horecabedrijf en/of -instelling:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

50. horecabedrijf, categorie I:

een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

51. horecabedrijf, categorie II:

een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals eetcafés, bars, snackbars en cafetaria's;

52. houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe Afwijking is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet, zoals die gold op het moment van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan;

53. huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

54. intensief kwekerijbedrijf:

een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, zoals een champignonkwekerij, een witlofkwekerij of een combinatie van deze bedrijfsvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsvormen met (nagenoeg) geen gebruik van daglicht;

55. intensief veehouderijbedrijf:

een agrarische bedrijfsvoering – zelfstandig of als neventak – gericht op het geheel of nagenoeg geheel in gebouwen houden van varkens, pluimvee, vleeskalveren en pelsdieren, met uitzondering van het biologisch houden van dieren overeenkomstig de Landbouwkwaliteitswet;

56. kampeermiddel:

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

57. kas:

een bouwwerk, niet zijnde een tunnelkas of een naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerk, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groente, vruchten, bloemen of planten;

58. kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

59. landschappelijke waarden:

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied;

60. logiesverstrekkend bedrijf:

een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies worden verstrekt, waarbij de logieseenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf; naast het verstrekken van logies worden accommodaties aangeboden voor dagverblijf en maaltijdbereiding;

61. mest- en/of organische (bij)productvergistings:

het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen door bacteriën waarbij methaangas vrijkomt. Dit methaangas wordt gebruikt om een warmte-kracht-koppeling installatie aan te drijven. Dit is een speciale motor die methaangas als brandstof heeft en die een generator aandrijft. De verkregen elektriciteit wordt gebruikt op het eigen bedrijf en geleverd aan het net;

62. mestbassin:

een reservoir bestemd en geschikt voor het bewaren van dunne mest, dat niet geheel of gedeeltelijk is gelegen onder een stal;

63. mestsilo:

een bouwwerk in de vorm van een silo ten behoeve van de opslag van mest;

64. mestzak:

een mestbassin, geheel of grotendeels gelegen boven het aansluitende terrein, voornamelijk opgebouwd uit kunststoffolies waarvan de bodemafdichting en afdekking één geheel vormen;

65. natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zal de Flora- en faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

66. niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering op de wijze van een intensief veehouderijbedrijf of een intensief kwekerijbedrijf;

67. normaal agrarisch gebruik:

het regulier gebruik, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goede agrarische bedrijfsvoering en het agrarisch gebruik van de gronden;

68. normaal onderhoud:

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

69. normaal onderhoud (archeologie):

onderhoudswerkzaamheden, als het vervangen van bestrating en dergelijke, die niet leiden tot verstoring van de ongeroerde bodem;

70. ondergeschikte tweede tak of neventak:

een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf, zoals een niet-grondgebonden agrarische tak of een bedrijfseigen mestvergisting;

71. overkapping:

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

72. peil:

indien op het land wordt gebouwd:

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

73. permanente bewoning:

bewoning van een recreatiewoning als hoofdverblijf;

74. productiegebonden detailhandel:

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

75. prostitutie:

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

76. prostitutiebedrijf:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte, waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht.

Onder een prostitutiebedrijf worden in elk geval verstaan: een erotische massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

77. recreatieve bewoning:

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

78. recreatiewoning:

een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

79. relatie:

een figuur dat twee afzonderlijk weergegeven delen van een bouwperceel met elkaar verbindt, zodanig dat voor toepassing van de regels sprake is van één bouwperceel;

80. risicogevoelig bouwwerk cq. object

een bouwwerk c.q. object, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;

81. risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

82. silo:

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

83. stalvloeroppervlakte

het gezamenlijke vloeroppervlak van de stalruimtes waarin dieren worden gehouden op de wijze van een intensief veehouderijbedrijf, alsmede de onlosmakelijk hiermee verbonden ruimtes waaronder gang- en looppaden;

84. torensilos:

een gebouw ten behoeve van opslagdoeleinden;

85. tunnelkas:

elke constructie van hout, metaal of ander materiaal, welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;

86. verkoopvloeroppervlakte:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

87. voorkeurgrenswaarde:

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

88. vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage of de handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

89. windmolen:

een door de wind aangedreven molen, niet zijnde een windturbine;

90. windturbine:

een door de wind aangedreven turbine, die wordt gebruikt voor de productie van elektriciteit;

91. woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

92. woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

Artikel 2: Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2. de goothoogte van een bouwwerk:

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

3. de inhoud van een bouwwerk:

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

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;

5. de oppervlakte van een bouwwerk:

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

6. 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 in de zin van de Wegenverkeerswet 1994;

7. de afstand tot de (bouw)perceelgrens:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de perceelgrens;

8. de afstand tot de weg:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de rand van de wegberm aan de dichtstbijzijnde zijde van de weg;

9. de bouwhoogte van een windmolen:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van de kap/mast van de windmolen.

Artikel 4: Agrarisch - Wierdenlandschap 1

4.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Wierdenlandschap 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik met uitzondering van bosbouw en houtteelt;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf";
- c. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een al dan niet in hoofdzaak niet - grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf";
- d. de uitoefening van het agrarisch bedrijf in de vorm van een kwekerijbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel kwekerijbedrijf";
- e. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van een bouwperceel;
- f. de instandhouding van de monumentale waarde van de bomen, zoals deze zijn opgenomen in bijlage 1;
- g. cultuurgrond;
- h. mestopslag;

met daaraan ondergeschikt:

- i. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, bodemkundige, archeologische, landschapsecologische, hydrologische en/of natuurwetenschappelijke waarden, kleinschalige landschapselementen en de kwelzone, alsmede het primair oppervlaktewater van het wierdenlandschap;
 - j. nutsvoorzieningen;
 - k. extensief dagrecreatief medegebruik;
 - l. wegen en paden;
 - m. sloten en/of andere watergangen;
- met de daarbijbehorende:
- n. bedrijfsgebouwen en overkappingen;
 - o. bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep en/of de huisvesting van mindervaliden en/of zorgbehoeftigen;
 - p. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
 - q. kassen;
 - r. torensilo's;
 - s. veldschuren, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur";
 - t. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2. Bouwregels

4.2.1. Bedrijfsgebouwen, en overkappingen en torensilo's

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, en overkappingen en torensilo's gelden de volgende regels:

- a. er zullen uitsluitend bedrijfsgebouwen, overkappingen en torensilo's ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd;
- b. kassen zullen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van ondersteunende teelt, met uitzondering van tunnelkassen;
- c. de bedrijfsgebouwen, overkappingen en torensilo's zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, ter plaatse van een bouwperceel;
- d. per gebied, dat is voorzien van een bouwperceel, mogen uitsluitend bedrijfsgebouwen, overkappingen en torensilo's ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- e. de stalvloeroppervlakte zal ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf" voor zover gelegen binnen het gebied dat als wit gebied is aangeduid op de kaart in Bijlage 5, ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
- f. de stalvloeroppervlakte zal ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf" voor zover gelegen binnen het gebied dat als geel gebied op de kaart in Bijlage 5, ten hoogste 5.000 m² bedragen;
- g. de stalvloeroppervlakte zal ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf" voor zover gelegen binnen het gebied dat als groen gebied op de kaart in Bijlage 5, ten hoogste 7.500 m² bedragen;
- h. de leden e, f en g zijn niet van toepassing ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf", indien een vergroting van het stalvloeroppervlak noodzakelijk is om tegemoet te komen aan de aangescherpte wettelijke eisen op het gebied van milieu en/of die er toe strekken om het welzijn van de te houden dieren te vergroten door de netto voor het dier beschikbare leefruimte te vergroten, mits:
1. het aantal dieren niet toeneemt;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- i. de maatvoering van een bedrijfsgebouw, een overkapping of een torensilo zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw of overkapping	Maximale oppervlakte in m ²		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	Per gebouw of overkapping	gezaamenlijk		min	max	
Bedrijfsgebouw, waaronder overkapping	-	-	6,00	18*	60	15,00
Kassen ten behoeve van ondersteunende teelt		1000				
Torensilo	-	-	-	-	-	15,00
Tunnelkassen	-	-	-	-	-	2,00
Veldschuren	bestaand	-	bestaand	-	-	bestaand

* voor overkappingen geldt geen minimale dakhelling.

4.2.2. *Bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwperceel bedragen, tenzij het bestaande aantal meer bedraagt, in welk geval het aantal bedrijfswoningen ten hoogste het bestaande aantal zal bedragen;
- b. de bedrijfswoning, de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 300 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen zal ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfswoning bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- e. de oppervlakte van een vrijstaande bijgebouw of een vrijstaande overkapping zal per bedrijfswoning ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfswoning met aan- en uitbouwen bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- f. vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bij de bedrijfswoning zullen volledig binnen een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- g. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van het bouwwerk	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
		min	max	
	max			max
Bedrijfswoning	6,00#	20	60	10,00
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen	3,50	-	60	6,00

tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen

* de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,50 m bedragen.

4.2.3. *Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

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

- a. silo's zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. voorzieningen voor mestopslag zijn niet toegestaan buiten een bouwvlak, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – mestopslag";
- c. de bouwhoogte van mestbassin, niet zijnde een mestzak, zal, inclusief afdekking, ten hoogste 6,00 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van perceelafscheidings buiten de bouwpercelen zal ten hoogste 1,00 m bedragen;

- e. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen op de bouwpercelen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning(en) en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- f. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- g. een windturbine wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- h. de ashoogte van een windturbine bedraagt ten hoogste 15,00 m, waarbij de wieklengte ten hoogste 2/3 van de ashoogte van de windturbine bedraagt;
- i. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal binnen het bouwperceel ten hoogste 15,00 m bedragen;
- j. de bouwhoogte van schuilstallen zal buiten het bouwperceel ten hoogste 3,00 m bedragen;
- k. de oppervlakte van een schuilstal zal ten hoogste 25 m² bedragen;
- l. het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde is buiten het bouwperceel niet toegestaan, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen en schuilstallen.

4.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, nadere eisen stellen aan de plaats, de aard en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met hetgeen hieromtrent in paragraaf 6.2. van de toelichting is opgenomen, alsmede ten behoeve van de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.4. Afwijking van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2.1 onder i in die zin dat bedrijfsgebouwen worden gebouwd in de vorm van serrestallen of naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsgebouwen, mits:
 - 1. er ten behoeve van de situering van de stal geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bestaande bebouwingsbeeld en een goede landschappelijke inpassing plaatsvindt;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 4.2.2 onder a in die zin dat daar waar ten hoogste één bedrijfswoning aanwezig is, een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:
 - 1. er sprake is van een bedrijfsomvang van minimaal 120 NGE aanwezig en de bedrijfswoning noodzakelijk is in verband met permanent toezicht en de continuïteit en duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;

2. er ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing zoveel mogelijk wordt aangesloten bij het landschappelijk karakteristiek en/of de landschappelijke hoofdstructuur;
3. de tweede bedrijfswooning aan de wegzijde binnen het bouwvlak in de directe omgeving van de bedrijfsgebouwen wordt gesitueerd;
4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende functies, in die zin dat de functies in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. er nog niet eerder een tweede bedrijfswooning is gebouwd.

4.5. 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 de plaatsing van een mestvergistingsinstallatie of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
- b. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten buiten het bouwperceel, met uitzondering van mestopslag ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - mestopslag" en tijdelijke opslag van akkerbouwproducten;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf";
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een kwekerijbedrijf, tenzij de gronden ter plaatse zijn voorzien van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel kwekerijbedrijf";
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ten behoeve van de verkoop van hoofdzakelijk ambachtelijke, agrarische en/of aan de agrarische sector gelieerde producten met een in pandige verkoopvloeroppervlakte van meer dan 120 m²;
- f. het gebruik van gronden en gebouwen voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw en/of houtteelt;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;
- i. het gebruik van bedrijfswoningen voor bewoning anders dan de in artikel 1 lid 17 bedoelde bewoning;
- j. het gebruik van bedrijfsgebouwen, niet zijnde kassen, zodanig dat, indien de lichtsterkte in de bedrijfsgebouwen meer dan 150 lux bedraagt, de lichtuitstraling vanuit de gevels en de daken van de bedrijfsgebouwen tussen 20.00 uur en 6.00 uur met minder dan 90% wordt gereduceerd;
- k. het gebruik van bestaande kassen zodanig dat de lichtuitstraling vanuit de gevels van de kassen waarin assimilatiebelichting wordt toegepast, met minder dan 95% wordt gereduceerd;
- l. het gebruik van bestaande kassen zodanig dat bij het toepassen van assimilatiebelichting voor wat betreft lichtuitstraling aan de bovenzijde van de kassen, niet wordt voldaan aan hetgeen is opgenomen in bijlage 5 bij deze regels;
- m. het gebruik van de gronden als erf behorende bij een bedrijfswoning, buiten een zone van 25,00 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de bedrijfswoningen;
- n. het gebruik van bedrijfsgebouwen voor het houden van dieren op de wijze van een intensief veehouderij bedrijf in een tweede of hogere bouwlaag;

- o. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het niet op de wijze van een intensieve veehouderij houden van dieren, indien dit gebruik plaatsvindt op meer dan zes bouwpercelen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - bodemgebonden agrarisch bedrijf", waar het bestaande gebruik niet bestaat uit het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een grondgebonden agrarisch bedrijf waar niet op de wijze van een intensieve veehouderij dieren worden gehouden.

4.6. Afwijking van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.5 onder a, in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie, met de daarbij behorende bebouwing, indien sprake is van één van de volgende wijzen van mestvergisting:
 1. 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 de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt en naar derden afgevoerd;
 2. 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, mits:
 3. de gronden zijn voorzien van een bouwvlak;
 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende functies, in die zin dat de functies in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. de capaciteit van de vergisting ten hoogste 100 ton per dag bedraagt;
 6. de bouwhoogte van een mest- en/of organische (bij)productvergistingsinstallatie ten hoogste 8,00 m zal bedragen;
 7. er sprake is van een bouwperceel, gelegen aan een weg, die berekend is op zwaar verkeer;
 8. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 4.5 onder f in die zin dat gebouwen, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:
 1. de gezamenlijke logiesvloeroppervlakte ten hoogste 45 m² zal bedragen;
 2. er geen keukenblok in de logieseenheden wordt gemaakt;
 3. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 4. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
 5. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 6. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende functies, in die zin dat de functies in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 4.5 onder h in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het bouwperceel, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbij behorende bouwwerken, mits:

1. de paardrijdbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
2. er vanwege de paardrijdbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de woonbestemmingsgrens);
3. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
4. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk ten hoogste 5,00 m en 3,00 m bedragen.

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

4.7.1. Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanplanten van bomen en/of houtgewas, niet zijnde erfbeplanting;
- b. het kappen en/of rooien van houtgewas;
- c. het verharden van perceel- en/of kavelontsluitingswegen buiten het bouwperceel met een grotere breedte dan 4,00 m;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwperceel, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
- e. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, zodanig dat er een verschil in hoogte c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 30 cm;
- f. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik;
- g. het wijzigen van het verkavelingspatroon vanwege het graven of dempen van watergangen of anderszins werkzaamheden;
- h. het kappen van monumentale bomen, zoals opgenomen in bijlage 1.

4.7.2. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 4.7.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

4.7.3. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de bodemkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden. Bij de afweging zal mede hoofdstuk 6 van de toelichting in acht worden genomen.

4.8. Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aan een bouwperceel grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf', indien het perceel aansluit op een perceel dat al is aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf' met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:
 1. de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 1,5 ha binnen het zuidelijk deel van het wierdenlandschap, zoals weergegeven als "Landbouw" in gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden op figuur 14 in de toelichting, en overigens tot maximaal 2.00 hectare. De beperking tot een oppervlakte van maximaal 1,50 of 2,00 hectare geldt niet, indien sprake is van een uitbreiding van het bestaande bouwvlak, die nodig is om tegemoet te komen aan de aangescherpte wettelijke eisen op het gebied van milieu en/of die er toe strekt om het welzijn van de te houden dieren te vergroten door de netto voor het dier beschikbare leefruimte te vergroten;
 2. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast binnen de "invloedszone wierde", zoals aangegeven op de kaart in Bijlage 6;
 3. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gebruik zal worden gemaakt van de maatwerkbenadering en methodiek zoals omschreven in de nota 'Agrarische bouwblokken en landschap' regio Noord van het Provinciaal Bouwweerschap, 2006;
 4. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzaak van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
 5. er binnen het bestaande bouwperceel geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
 6. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
 7. de uitbreiding van het bouwperceel vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met het landschapstype;
 8. er voldoende afstand wordt aangehouden tot andere ruimtelijke elementen;
 9. de infrastructurele ontsluiting toereikend is voor de bedrijfsontwikkeling;
 10. er sprake is van een evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
 11. de voor bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen worden gesaneerd;
 12. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- b. de aan een bouwperceel grenzende gronden worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf', indien het perceel aansluit op een perceel dat al is aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf' met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak, mits:
1. de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 1,5 ha binnen het zuidelijk deel van het wierdenlandschap, zoals weergegeven als Landbouw in gebied met landschaps- en cultuurhistorische waarden op figuur 14 in de toelichting, en overigens tot maximaal 2.00 hectare. De beperking tot een oppervlakte van maximaal 1,50 of 2,00 hectare geldt niet, indien sprake is van een uitbreiding van het bestaande bouwvlak, die nodig is om tegemoet te komen aan de aangescherpte wettelijke eisen op het gebied van milieu en/of die er toe strekt om het welzijn van de te houden dieren te vergroten door de netto voor het dier beschikbare leefruimte te vergroten;
 2. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast binnen de "invloedszone wierde", zoals aangegeven op de kaart in Bijlage 6;
 3. de in 4.2.1 onder e, f en g genoemde maximale stalvloeroppervlakte of de na verkregen afwijking grotere stalvloeroppervlakte niet wordt overschreden;
 4. bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid gebruik zal worden gemaakt van de maatwerkbenadering en methodiek zoals omschreven in de nota 'Agrarische bouwblokken en landschap' regio Noord van het Provinciaal Bouwweerschap, 2006;
 5. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzaak van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
 6. er binnen het bestaande bouwperceel geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
 7. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
 8. de uitbreiding van het bouwperceel vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met het landschapstype;
 9. er voldoende afstand wordt aangehouden tot andere ruimtelijke elementen;
 10. de infrastructurele ontsluiting toereikend is voor de bedrijfsontwikkeling;
 11. er sprake is van een evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
 12. de voor bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen worden gesaneerd;
 13. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf' de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf', met inbegrip van het daarbinnen gelegen bouwvlak, in plaats daarvan ten behoeve van een gewijzigde agrarische bedrijfsvoering wordt aangebracht, mits:
 - 1. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - bouwperceel gemengd agrarisch bedrijf' ter plaatse wordt verwijderd en de agrarische bedrijfsvoering op de wijze van een intensieve veehouderij is beëindigd;
 - 2. de voor bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen worden gesaneerd;
- d. een ter plaatse aangegeven bouwperceel, met inbegrip van een wijziging van het daarbinnen gelegen bouwvlak, geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, indien:
 - 1. de bedrijfsvoering geheel of gedeeltelijk is beëindigd;
- e. de bestemming 'Agrarisch - Wierdenlandschap 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur', mits:
 - 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 14 van overeenkomstige toepassing zijn;
 - 2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende functies, in die zin dat de functies in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 3. de wijziging betrekking zal hebben op gronden die:
 - a. in verband met externe productieomstandigheden reeds beperkingen ondervinden en/of die landbouwkundig beperkte gebruiksmogelijkheden hebben, dan wel;
 - b. nodig zijn voor de afronding van natuurgebieden;
 - c. liggen in het traject van een ecologische verbindingzone;
 - 4. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven of aangewezen;
 - 5. rekening wordt gehouden met voorzienbare nieuwe infrastructuur, dorpsuitbreidingen en (uitbreiding van) bedrijventerreinen;
 - 6. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de bodemkundige, de archeologische en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de bestemming 'Agrarisch - Wierdenlandschap 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Voormalige boerderijpanden', inclusief het aanbrengen van een volgnummer, door het verwijderen van de aanduiding voor een bouwperceel en het geheel of gedeeltelijk verwijderen van het daarbinnen gelegen bouwvlak, ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:
 - 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 24 van overeenkomstige toepassing zijn, waarbij sprake zal zijn van een toevoeging aan Bijlage 3;
 - 2. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende functies, in die zin dat de functies in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

3. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
 4. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de bestemming 'Agrarisch - Wierdenlandschap 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf' of de bestemming "Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf" ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, mits:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor een wijziging naar de bestemming "Bedrijf" de regels van artikel 6, met uitzondering van de artikelen 6.2.1, 6.2.2 en 6.4, van overeenkomstige toepassing zijn, waarbij ter plaatse de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - voormalig agrarisch bedrijf" op de verbeelding wordt aangebracht, met dien verstande dat uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, dan wel categorie 3 indien de omvang van de bedrijfsactiviteiten voor wat betreft de aard en schaal vergelijkbaar is met categorie 2, en naar de aard en invloed daarmee gelijk te stellen bedrijven;
 2. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid voor een wijziging naar de bestemming "Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf" de regels van artikel 8, met uitzondering van 8.2.1, 8.2.2 en 8.4, van overeenkomstige toepassing zijn;
 3. de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bouwperceel agrarisch grondgebonden bedrijf' ter plaatse wordt verwijderd;
 4. de bestaande verschijningsvorm, zoals die in ieder geval wordt bepaald door de bestaande goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, wordt gehandhaafd. Er zullen geen nieuwe gebouwen en overkappingen worden gebouwd;
 5. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel in het voormalige boerderijpand;
 6. er geen opslag van materialen of goederen buiten de gebouwen op het erf plaatsvindt, tenzij die opslag bijdraagt aan de verwezenlijking van de bestemming;
 7. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende functies, in die zin dat de functies in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 8. detailhandel wordt beperkt tot het aanbieden en verkopen van ambachtelijke, agrarische en/of aan de agrarische sector gelieerde producten tot een oppervlakte van ten hoogste 60 m²;
 9. er geen sprake is van een onevenredige verkeersaantrekkende werking;
 10. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
 11. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7: Bedrijf - Agrarisch be-/verwerkingsbedrijf

7.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Agrarisch be-/verwerkingsbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen, ten behoeve van agrarische be-/verwerkingsbedrijven, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep en/of de huisvesting van mindervaliden en/of zorgbehoefigen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;

met de daarbijbehorende:

- d. silo's;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2. Bouwregels

7.2.1. Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 7.1 onder a genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde bedrijvigheid worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- c. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voorts voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van het bouwwerk	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
		min	max	
Bedrijfsgebouw of overkapping	5,00 #	18*	60	15,00

* voor overkappingen geldt geen minimale dakhelling.

7.2.2. Bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen en aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bestemmingsvlak bedragen;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswoning, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zal ten hoogste 300 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;

- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen zal ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfswoning bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- d. de oppervlakte van een vrijstaande bijgebouw en/of vrijstaande overkappingen zal per bedrijfswoning ten hoogste de oppervlakte van de bedrijfswoning met aan- en uitbouwen bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen;
- e. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen tenminste 3,00 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- f. vrijstaande bijgebouwen en vrijstaande overkappingen bij de bedrijfswoning zullen volledig binnen een afstand van 25,00 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- g. de maatvoering van een gebouw of een overkapping zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van het bouwwerk	Goothoogte in m		Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	max	min	min	max	max
Bedrijfswoning	3,50#	20	60	60	10,00
Aan- en uitbouwen en bijgebouwen	3,50	-	60	60	6,00
Overkappingen	-	-	60	60	3,50

tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen

7.2.3. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning(en) en/of bedrijfsgebouwen binnen de bestemmingsvlakken ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van reclamemasten zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van mestsilos, inclusief afdekking, zal ten hoogste 6,00 m bedragen;
- d. de ashoogte van een windturbine bedraagt ten hoogste 15,00 m, waarbij de wienklengte ten hoogste 2/3 van de ashoogte van de windturbine bedraagt;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10,00 m bedragen.

7.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, nadere eisen stellen aan de plaats, de aard en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4. Afwijking van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 7.2.1 onder b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen, per bestemmingsvlak wordt vergroot tot maximaal 120% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte, mits:
 1. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van het bedrijf;
 2. er geen sprake is van onevenredige toename van verkeer die leidt tot verkeersoverlast;
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 7.2.1 onder c en lid 7.2.2 onder g in die zin dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen, overkappingen en bedrijfswoningen wordt vergroot tot 6,00 m, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. het bepaalde in lid 7.2.3 onder d in die zin dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 15,00 m, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.5. 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 de plaatsing van een mestvergiftingsinstallatie of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
- b. het gebruik van de gronden en gebouwen voor recreatieve doeleinden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- d. het gebruik van bijgebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van bedrijfswoningen voor bewoning anders dan de in artikel 1 lid 17 bedoelde bewoning;
- f. het gebruik van de gronden als erf behorende bij een bedrijfswoning, buiten een zone van 25,00 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de bedrijfswoningen;
- g. het gebruik van gronden voor opslag van materiaal en materieel buiten de gebouwen.

7.6. Afwijking van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 7.5 onder a in die zin dat de uitoefening van een agrarisch be-/verwerkingsbedrijf wordt gecombineerd met het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie met de daarbij behorende bebouwing, indien sprake is van één van de volgende wijzen van mestvergisting:
 1. 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 de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt en naar derden afgevoerd;
 2. 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, mits:
 3. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende functies, in die zin dat de functies in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 4. de capaciteit van de vergisting ten hoogste 100 ton per dag bedraagt;
 5. de bouwhoogte van een mest- en/of organische (bij)productvergistingsinstallatie ten hoogste 8,00 m zal bedragen;
 6. er sprake is van een bouwperceel, gelegen aan een weg, die berekend is op zwaar verkeer;
 7. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.7. Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch be-/verwerkingsbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' al dan niet in combinatie met 'Agrarisch - Wierdenlandschap 1', mits:
 1. de bestaande verschijningsvorm, zoals die in ieder geval wordt bepaald door de bestaande goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, wordt gehandhaafd.; er zullen geen nieuwe gebouwen en overkappingen worden gebouwd; de bepalingen zoals die zijn opgenomen in artikel 23 en/of artikel 4 van de planregels zijn van overeenkomstige toepassing, met uitzondering van paragraaf 23.2.1 en 23.4;
 2. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
 3. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
 4. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende functies, in die zin dat de functies in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke en natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 21: Water

21.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sloten, vaarten, en daarmee gelijk te stellen waterlopen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging, het behoud van de natuurlijke en landschappelijke waarden en de recreatievaart;
- b. kaden en oeverstroken;
- c. bruggen, dammen en duikers;
- d. paden;
- e. de ontwikkeling van ecologische verbindingzones;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik;
met de daarbijbehorende:
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2. Bouwregels

21.2.1. Gebouwen en overkappingen

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

21.2.2. Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

21.3. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van een verantwoorde stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, nadere eisen stellen aan de plaats, de aard en de afmetingen van de bebouwing, waarbij met name rekening zal worden gehouden met de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

21.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden als ligplaats of aanleggelegenheid voor vaartuigen en/of woonschepen, woonarken of casco's (caissons), die tot woonschip of woonark kunnen worden omgebouwd.

Artikel 29: Waarde - Archeologie 2

29.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud van de archeologische waarden.

29.2. Bouwregels

29.2.1. Bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 40 cm -Mv wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

29.2.2. Uitzonderingen

De gebouwen die bestaan ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn hiervan uitgezonderd.

29.3. Afwijking van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 29.2.1, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien er voornemens zijn om aan de afwijking voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

29.4.1. Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of kilveren van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 5 m², waarbij in acht genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;

- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking dieper dan 0,4 m;
- c. het graven, uitbaggeren of dempen van waterlopen;
- 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 1,00 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

29.4.2. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 29.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en het normaal agrarisch gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

29.4.3. Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 - 3. een verplichting de werken en/of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien er voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Artikel 31: Waarde - Archeologie 4

31.1. Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud van archeologische (verwachtings)waarden.

31.2. Bouwregels

31.2.1. Bouwwerken

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd waarbij de bodem dieper dan 0,45 m -Mv wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 200 m² wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

31.3. Afwijking van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 31.2.1, mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig wordt geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 3. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien er voornemens zijn om aan de afwijking voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

31.4.1. Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren of ophogen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m², waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;

- b. het woelen, mengen, diepploegen of ontginnen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen grondbewerking met een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 0,45 m, waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte welke reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
- c. het graven of dempen van waterlopen;
- d. het graven van sleuven breder dan 0,50 m en dieper dan 1,00 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- e. het aanbrengen van systematische drainage, niet zijnde sleufloze drainage of kettingdrainage, in agrarische percelen dieper dan 45 cm -Mv.

31.4.2. Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 31.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en het normaal agrarisch gebruik, waaronder het uitbaggeren van sloten wordt begrepen, betreffen;
- b. vallen binnen de bebouwde delen van de agrarische bouwpercelen;
- c. (her)drainage door middel van kettingdrainage en sleufloze drainage betreffen;
- d. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- e. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning;
- f. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

31.4.3. Toetsingscriteria

Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werkzaamheden niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
 - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
 - 3. een verplichting de werken en/of de werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien er voornemens zijn om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

Artikel 37: Algemene aanduidingsregels**37.1. geluidszone - industrie***37.1.1. Aanduidingsomschrijving*

De voor 'geluidszone - industrie' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting van geluidsgevoelige gebouwen vanwege de geluidzoneringsplichtige inrichtingen op de gaswinlocaties en het industrieterrein Eemshaven.

37.1.2. Bouwregel

Voor het bouwen van gebouwen binnen de aanduidingsgrenzen geldt de volgende regel:

- a. een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw, of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geluidbelasting vanwege de gaswinlocatie of het industrieterrein van de gevels van dit geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

37.2. geluidszone - spoor*37.2.1. Aanduidingsomschrijving*

De voor 'geluidszone - spoor' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege de spoorweg van geluidsgevoelige gebouwen.

*37.2.2. Bouwregels**37.2.3. Gebouwen*

Voor het bouwen van gebouwen binnen de aanduidingsgrenzen gelden de volgende regels:

- a. een op grond van de basisbestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw, of de uitbreiding daarvan, mag slechts worden gebouwd indien de geluidbelasting vanwege de spoorweg van de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde;
- b. de op grond van de regels bij de basisbestemmingen toegelaten uitbreidingen van geluidsgevoelige gebouwen mogen, indien de afstand tot de rand van de weg met meer dan 10% wordt verkleind, slechts worden gebouwd, indien de geluidbelasting vanwege de spoorweg op de gevels van deze geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende grenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

37.2.4. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, behoudens die welke op grond van de regels bij de andere bestemming zijn toegelaten.

37.3. veiligheidszone - bevi

37.3.1. Aanduidingsomschrijving

De voor 'veiligheidszone - bevi' aangeduide gronden zijn, mede bestemd voor de bescherming van het woon- en leefmilieu.

37.3.2. Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken binnen de aanduidingsgrenzen geldt de volgende regel:

- a. op of in deze gronden mogen, ongeacht het bepaalde in de regels bij de bestemming, geen bouwwerken, geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

37.3.3. Strijdig gebruik

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

- a. het gebruiken van gronden en gebouwen ten behoeve van kwetsbare functies.

37.3.4. Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' ter plaatse wordt verwijderd, indien het met deze gebiedsaanduiding samenhangende gebruik van de gronden is beëindigd, dan wel er geen sprake meer is van een te hoog veiligheidsrisico.

37.4. veiligheidszone - lpg

37.4.1. Aanduidingsomschrijving

De voor 'veiligheidszone - lpg' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor het tegengaan van de bouw van risicogevoelige bouwwerken en objecten.

37.4.2. Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemmingen mogen op of in deze gronden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

37.4.3. Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 37.4.2 in die zin dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits:
 1. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

37.4.4. Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object.

37.4.5. Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:
het bepaalde in lid 37.4.4 in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt als beperkt kwetsbaar object, mits:

- a. hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

37.5. vrijwaringszone - dijk 1

37.5.1. Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - dijk 1' zijn de gronden, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, tevens aangeduid voor de bescherming, ophoging, verbreding en verbetering van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen primaire waterkering met de daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

37.5.2. Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere aangewezen bestemmingen gelden ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - dijk 1" de volgende regels:

- a. er mogen geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de aanduiding, met uitzondering van bestaande gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- b. er mogen geen gebouwen worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3,00 m bedragen.

37.5.3. Afwijken van de bouwregels

Met omgevingsvergunning kan, na voorafgaand advies van de beheerder van de waterkering, worden afgeweken van het bepaalde in lid 37.5.2 in die zin dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - ontheffingsgebied" de in de bestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat de stabiliteit van de van de nabijgelegen waterkering niet nadelig wordt beïnvloed.

37.6. windturbine

37.6.1. Aanduidingsomschrijving

De voor 'windturbine' aangeduide gronden zijn mede bestemd voor windturbines.

37.6.2. Bouwregels

Voor het bouwen van windturbines gelden de volgende regels:

- a. de ashoogte en wielkengte van een windturbine zal ten hoogste de bestaande ashoogte bedragen, waarbij de wielkengte maximaal 2/3 van de bestaande ashoogte zal bedragen;

37.6.3. Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gebiedsaanduiding "windturbine" ter plaatse wordt verwijderd en op een andere plek weer wordt aangebracht, mits:

- a. de bevoegdheid uitsluitend wordt toegepast voor de verplaatsing van een reeds op de verbeelding opgenomen aanduiding "windturbine" naar een plaats binnen een bouwvlak of bestemmingsvlak, waarbij de mast binnen het bouwvlak of bestemmingsvlak wordt gebouwd;
- b. de bestaande aanduiding "windturbine" wordt verwijderd en elders de aanduiding "windturbine" wordt aangebracht;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.