

Buitengebied 2009

Inhoudsopgave

Regels		5
Hoofdstuk1	Inleidende regels	7
Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	16
Hoofdstuk2	Bestemmingsregels	19
Artikel 3	Agrarisch	19
Artikel 4	Agrarisch - Agrarisch bedrijf	25
Artikel 5	Agrarisch - Kwekerij	35
Artikel 6	Agrarisch - Paardenhouderij	40
Artikel 7	Agrarisch met waarden - Landschap	45
Artikel 8	Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap	51
Artikel 9	Bedrijf	56
Artikel 10	Bedrijf - Nutsbedrijf	63
Artikel 11	Bedrijf - Nutsvoorziening	64
Artikel 12	Bos	65
Artikel 13	Detailhandel	67
Artikel 14	Detailhandel - Tuincentrum	71
Artikel 15	Groen	74
Artikel 16	Horeca	75
Artikel 17	Maatschappelijk	78
Artikel 18	Maatschappelijk - Begraafplaats	80
Artikel 19	Natuur	81
Artikel 20	Recreatie - Dagrecreatie	83
Artikel 21	Recreatie - Recreatiewoning	86
Artikel 22	Recreatie - Verblijfsrecreatie	87
Artikel 23	Sport	92
Artikel 24	Sport - Manege	94
Artikel 25	Verkeer - 1	99
Artikel 26	Verkeer - 2	100
Artikel 27	Verkeer - 3	101
Artikel 28	Verkeer - 4	102
Artikel 29	Verkeer - Onverhard	103
Artikel 30	Verkeer - Railverkeer	104
Artikel 31	Verkeer - Voet-/Fietspad	105
Artikel 32	Water	106
Artikel 33	Wonen	108
Artikel 34	Wonen - Landhuis	116
Artikel 35	Wonen - Woonwagenstandplaats	119
Artikel 36	Leiding - Gas	121
Artikel 37	Leiding - Hoogspanningsverbinding	123
Artikel 38	Waarde - Archeologisch monument	124
Artikel 39	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde	126
Artikel 40	Waarde - Landgoed	128
Artikel 41	Waarde - Natuur en landschap	129
Artikel 42	Waterstaat - Waterstaatkundige functie	130
Hoofdstuk3	Algemene regels	133
Artikel 43	Algemene bouwregels	133

Artikel 44	Algemene gebruiksregels	134
Artikel 45	Algemene aanduidingsregels	135
Artikel 46	Algemene ontheffingsregels	139
Artikel 47	Algemene wijzigingsregels	141
Artikel 48	Algemene procedureregels	142
Artikel 49	Overige regels	143
Hoofdstuk4	Overgangs-en slotregels	145
Artikel 50	Overgangsrecht	145
Artikel 51	Slotregel	146

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 het plan

het bestemmingsplan Buitengebied 2009 van de gemeente Wierden;

1.2 de plankaart

de plankaart van het bestemmingsplan Buitengebied, bestaande uit de kaarten met nr. NL.IMRO.0189.BP2009000002-0002;

1.3 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0189.BP2009000002-0002 met de bijbehorende regels en bijlagen;

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 aan huis verbonden beroep

het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, architectonisch, kunstzinnig, juridisch of daarmee naar aard gelijk te stellen gebied, dan wel het uitoefenen van een beroep op medisch, paramedisch of therapeutisch gebied, welke door hun beperkte omvang in een gedeelte van een woning en de daarbij behorende bebouwing worden uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.8 aanlegvergunning

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

1.9 aanpijling

een op de kaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

1.10 afhankelijke woonruimte

een recreatiewoning, gastenverblijf of bijgebouw, welke een ruimtelijke eenheid vormt met de woning, die voor mantelzorg geschikt is, waarbij sprake is van één huishouden op het perceel;

- 1.11 agrarisch bedrijf**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (kwekerijen en houtteelt daaronder niet begrepen) en/of door middel van het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf, fruitteeltbedrijf, een (boom)kwekerijbedrijf, een gebruiksgerichte paardenhouderij of een vis- of wormenkwekerij;
- 1.12 agrarisch dienstverlenend bedrijf**
een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven;
- 1.13 archeologische waarde**
de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;
- 1.14 autobergingsbedrijf**
een bedrijf dat is gericht op de berging, transport, opslag, onderhoud en stalling van motorvoertuigen (inclusief vrachtwagens en aanhangwagens), ongeacht de rijtechnische staat van de motorvoertuigen, en reparatie en onderhoud van eigen transportmiddelen; sloop en/of demontage van motorvoertuigen en detailhandel is niet toegestaan, met uitzondering van openbare executieverkopen van motorvoertuigen;
- 1.15 bebouwing**
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.16 bebouwingsconcentratie**
het centraliseren van bebouwing;
- 1.17 bebouwingspercentage**
de bebouwde oppervlakte van de gebouwen uitgedrukt in procenten van de totale oppervlakte van nader aangegeven gronden;
- 1.18 bed & breakfast**
het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf en ontbijt aan niet meer dan vier personen die hun hoofdverblijf elders hebben;
- 1.19 bedrijf**
een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;
- 1.20 bedrijfsgebouw**
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.21 bedrijfswoning/dienstwoning**
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, enkel slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is;
- 1.22 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;

- 1.23 bestemmingsgrens**
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.24 bestemmingsvlak**
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming, indien en voor zover twee bestemmingsvlakken middels de aanduiding relatie met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bestemmingsvlak;
- 1.25 Bevi-inrichting**
inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.26 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; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;
- 1.27 biologisch**
methode waarbij dieren worden gehouden overeenkomstig de regels die krachtens artikel 2 van de Landbouwkwaliteitswet zijn gesteld ten aanzien van de biologische productiemethoden;
- 1.28 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;
- 1.29 boerderijwinkel**
een winkel bij een agrarisch bedrijf, waar in hoofdzaak eigen of door agrariërs uit de regio geproduceerde agrarische producten worden verkocht;
- 1.30 boomkwekerij**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters, een en ander in de vorm van volle grondteelt dan wel containerteelt;
- 1.31 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;
- 1.32 bouwgrens**
de grens van een bouwvlak;
- 1.33 bouwlaag**
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;
- 1.34 bouwperceel**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.35 bouwperceelgrens**
de grens van een bouwperceel;

- 1.36 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 hetzij indirect steun vindt in of op de grond;
- 1.37 chalet**
een plaatsgebonden gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning, dat geen vaste verankering in de grond heeft en binnen 24 uur demontabel is;
- 1.38 cultuurhistorischewaarde**
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;
- 1.39 dak**
iedere bovenbeëindiging van een gebouw;
- 1.40 detailhandel**
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, (waaronder begrepen 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; onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;
- 1.41 dienstverlenend bedrijf en/of dienstverlenende instelling**
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
- 1.42 dienstverlening**
het verlenen van economische en/of maatschappelijke diensten aan derden;
- 1.43 discotheek**
een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken;
- 1.44 ecologische waarden**
de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;
- 1.45 eerste bouwlaag**
de bouwlaag op de begane grond;
- 1.46 eerste verdieping**
de tweede bouwlaag van een hoofdgebouw, een souterrain of kelder niet daaronder begrepen;
- 1.47 erotisch getinte vermaaksfunctie**
een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

- 1.48 extensieve (dag)recreatie**
die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;
- 1.49 fruitteeltbedrijf**
een bedrijf dat is gericht op het telen van fruit;
- 1.50 gebouw**
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.51 gebruiksgerichte paardenhouderij**
een bedrijf dat hoofdzakelijk is gericht op het beleren en trainen van paarden;
- 1.52 groepsaccommodatie**
een (deel van) een gebouw welke blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij wordt overnacht in slaapzalen en/of slaapkamers en waar een dagverblijf beschikbaar is waarin de gasten mede huishoudelijke werkzaamheden kunnen verrichten. Een kampeerboerderij valt onder het begrip groepsaccommodatie;
- 1.53 hobbymatig houden van vee**
het niet bedrijfsmatig houden van vee;
- 1.54 hoofdgebouw**
een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;
- 1.55 horeca(bedrijf)**
het bedrijfsmatig verstrekken van dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse, al dan niet in samenhang met het bedrijfsmatig verschaffen van logies en/of het exploiteren van zaalaccommodatie, met uitzondering van een discotheek;
- 1.56 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;
- 1.57 intensieve veehouderij**
een agrarisch bedrijf of een deel daarvan met ten minste 250 m² bedrijfsvloeroppervlak dat wordt gebruikt voor veehouderij volgens de Wet Milieubeheer en waar geen melkrundvee, schapen, paarden, of dieren biologisch worden gehouden en waar geen dieren worden gehouden uitsluitend of in hoofdzaak ten behoeve van natuurbeheer;
- 1.58 jachthaven**
een haven met de daarbijbehorende grond waar overwegend gelegenheid wordt gegeven voor het aanleggen, afmeren, of afgemeerd houden van pleziervaartuigen;
- 1.59 kampeermiddel**
een tent, tentwagen, een kampeerauto of een (sta-)caravan;
- 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 kelder**
een gedeelte van een gebouw, dat aan de bovenzijde wordt afgedekt door de begane grondvloer van datzelfde gebouw;
- 1.62 kleinschalig kampeerterrein**
een terrein of plaats geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van niet meer dan 25 kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;
- 1.63 kwekerij**
het voortbrengen van houtige en niet-houtige siergewassen, fruitbomen, struiken en vaste planten, onder meer bestemd voor tuinen en parken, één en ander in de vorm van vollegrondsteelt dan wel pot- of containerteelt;
- 1.64 landschappelijke waarde**
de aan een gebied toegekende waarde, in verband met de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;
- 1.65 lpg-doorzet**
de afzet van lpg in m³ per jaar;
- 1.66 maaiveld**
het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;
- 1.67 maatschappelijke voorzieningen**
educatieve, sociaalmedische, sociaalculturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;
- 1.68 mantelzorg**
het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
- 1.69 melkrundvee**
melkvee met bijbehorend vrouwelijk jongvee, dat overwegend wordt gehouden voor de melkproductie, met inbegrip van dieren die in de mestperiode worden gemolken, tijdens de lactatie worden gemest dan wel zijn droog gezet en worden afgemest en vrouwelijk vleesvee ouder dan 2 jaar met bijbehorend vrouwelijk jongvee, dat op een met melkvee vergelijkbare manier wordt gehouden voor de vleesproductie en het voortbrengen en zogen van kalveren;
- 1.70 nadere eis**
een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.71 natuurlijke waarde**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen, voorkomend in dat gebied;
- 1.72 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;

- 1.73 ontheffing**
een ontheffing als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder c van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.74 overkapping**
een bouwwerk, al dan niet aangebouwd aan een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, bestaande uit een van boven afgesloten of afgedekte ruimte met niet meer dan twee wanden;
- 1.75 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. het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;
- 1.76 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;
- 1.77 prostitutie**
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander persoon tegen vergoeding;
- 1.78 recreatief medegebruik**
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
- 1.79 recreatieve bewoning**
de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;
- 1.80 recreatiewoning**
een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;
- 1.81 reëel agrarisch bedrijf**
een agrarisch bedrijf met een bedrijfsomvang die tenminste overeenkomt met het toegekende bouwperceel en waarvan de continuïteit aannemelijk is;
- 1.82 risicovolle inrichting**
een inrichting als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
- 1.83 seksinrichting**
de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig is, 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;
- 1.84 sportkantine**
een verblijfslocatie waarin de verstrekking van drank- en etenswaren gericht is op gebruikers van de sportvoorziening;

1.85 sterlocatie intensieve veehouderij

een bestaand agrarisch bedrijf waar een perspectiefvol bedrijf met uitsluitend intensieve veehouderij is gevestigd, dat over voldoende omgevingsruimte beschikt om door te kunnen groeien tot een omvang van minimaal 175 nge, of een perspectiefvol gemengd bedrijf dat kan doorgroeien tot minimaal 175 nge en waarbij de intensieve veehouderijtak kan doorgroeien tot minimaal 140 nge (als bedoeld in het reconstructieplan);

1.86 stacaravan

een kampeermiddel, voorzien van een as-/wielstelsel, bestaande uit één bouwlaag met een breedte van niet meer dan 4,50 meter, dat dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben. De stacaravan is niet plaatsgebonden en per direct (zonder dat daarvoor ingrijpende maatregelen genomen hoeven te worden) van zijn standplaats verrijdbaar.

1.87 teeltondersteunende kassen

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

- a. verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating;
- b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen of
- c. 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:

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

met dien verstande dat dit niet geldt voor vollegrondsteelt zoals bij wijnbouw en/of aspergeteelt;

1.89 twee-aaneenwoning

een woning van het type twee-aaneen gebouwd;

1.90 trekkershut

een blokhut waarvoor een vergunning ingevolge artikel 40 van de Woningwet is vereist en dient als periodiek verblijf voor wisselende groepen van recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben. Er is sprake van een trekkershut indien er sprake is van bedrijfsmatige exploitatie;

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 verticale diepte van een gebouw

de diepte van een gebouw, gemeten vanaf de onderzijde van de begane grondvloer;

- 1.93 voorgevel**
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
- 1.94 weg**
voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande weg, bestaande uit één hoofdrijbaan of hoofdrijbanen, daaronder niet begrepen de in-/uitvoegstroken, voorsorteervakken, weefvakken, fietspaden en parallelwegen;
- 1.95 wijziging**
een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;
- 1.96 woning**
een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden;
- 1.97 woongebouw**
een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;
- 1.98 woonhuis**
een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;
- 1.99 woonwagen**
een voor bewoning bestemde ruimte die is geplaatst op een standplaats en die in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 Gebouwen en bouwwerken

2.1.1 De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens:

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 1 m, respectievelijk overstekken van meer dan 1 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

2.1.2 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.

2.1.3 De breedte van een gebouw:

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

2.1.4 De dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.1.5 De goothoogte van een bouwwerk:

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

2.1.6 De hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.1.7 De inhoud van een bouwwerk:

tussen de bovenzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen, met dien verstande dat een kelder dient te worden meegerekend indien er sprake is van een ruimtelijke uitstraling en de kelder van buiten toegankelijk is.

2.1.8 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.

2.2 Ondergeschikte bouwdelen

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

2.3 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.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Agrarisch** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf niet zijnde opslag van veevoer en agrarische producten;
- b. het hobbymatig houden van vee;
- c. kwekerijen;
- d. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- f. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals onverharde en (half)verharde wandel-, fiets- en ruitersporen;

met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde.

3.2 Bouwregels

Op de op de plankaart voor **Agrarisch** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **bouwwerken, geen gebouw zijnde** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat schuren en stallen die met een bouwvergunning aanwezig zijn of gebouwd kunnen worden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd naar de omvang die zij op dat moment hadden.

3.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat geen overkapping mag worden gerealiseerd;
- b. kuilvoerplaten, sleuvsilo's en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde **onder 3.1 en onder 3.2.1 onder b** worden kuilvoerplaten en/of sleuvsilo's toegestaan met inachtneming van een afstand van ten hoogste 50 m tussen de kuilvoerplaten en/of sleuvsilo's en gronden met de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf**, met dien verstande dat de kuilvoerplaten en/of sleuvsilo's aan de overzijde van de weg niet zijn toegestaan;
- d. teeltondersteunende voorzieningen niet zijn toegestaan.

3.3 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.

3.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

bestemmingsplan "Buitengebied 2009" (vastgesteld)

- a. **3.2** ten behoeve van overschrijding van de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** en de bestemming **Agrarisch - Paardenhouderij** door bebouwing, met dien verstande dat:
 - 1. de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens niet wordt overschreden;
 - 2. de overschrijding niet meer dan 20 m bedraagt;
 - 3. de oppervlakte van het bouwblok niet wordt vergroot;
 - 4. de noodzaak hiertoe, uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 - 5. dit niet geldt voor intensieve veehouderijen welke op de plankaart zijn aangeduid met **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied** (behoudens voor uitbreiding in het kader van dierenwelzijn en veterinaire gezondheid);
- b. **3.2.1 onder b** ten behoeve van het realiseren van voorzieningen ten behoeve van mestopslag, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - 2. de inhoud niet meer bedraagt dan 1.500 m³;
 - 3. de mestopslag landschappelijk wordt ingepast, passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid;
 - 4. de gronden niet grenzen aan gebieden met landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
 - 5. de gronden niet grenzen aan (toekomstige) woon- en recreatiegebieden;
- c. **3.2.1 onder b** ten behoeve van het realiseren van voorzieningen ten behoeve van een gezamenlijke mestopslag, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3,50 m;
 - 2. de inhoud niet meer bedraagt dan 3.000 m³;
 - 3. de mestopslag landschappelijk wordt ingepast, passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid;
 - 4. de gronden niet grenzen aan gebieden met landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
 - 5. de gronden niet grenzen aan (toekomstige) woon- en recreatiegebieden;
- d. **3.2.1 onder c** ten behoeve van het realiseren van kuilvoerplaten, sleuvsilo's en/of andere vormen van veevoeropslag;
- e. **3.2.1 onder d** ten behoeve van het toestaan van teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:
 - 1. de teeltondersteunende voorzieningen landschappelijk inpasbaar zijn;
 - 2. de teeltondersteunende voorzieningen zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf**;
 - 3. niet meer dan 20% van de totale bedrijfsoppervlakte wordt aangewend voor teeltondersteunende voorzieningen met een maximum van 1.000 m², met dien verstande dat voor het percentage de teeltondersteunende voorzieningen in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** worden meegerekend.
- f. **3.2.1** ten behoeve van de realisering van een paardenbak, met dien verstande dat:
 - 1. deze grenst aan de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij, Bedrijf, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblijfsrecreatie, Wonen en Wonen - Landhuis**;
 - 2. de afstand van de paardenbak tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
 - 3. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m².

3.4.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

3.4.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

3.5 **Specifieke gebruiksregels**

3.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44**, wordt in ieder geval gerekend het uitvoeren van de in de **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "S" is vermeld.

3.5.2 *Toegestaan gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44** wordt in ieder geval niet gerekend het uitvoeren van de in **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "T" is vermeld.

3.6 **Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **3.1**:

- a. ten behoeve van een boomkwekerij-, houtteelt en/ of fruitteeltbedrijf;
- b. ten behoeve van de opslag van veevoer en agrarische producten;
- c. ten behoeve van de realisering van een paardenbak, met dien verstande dat:
 1. deze grenst aan de bestemming deze grenst aan de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij, Bedrijf, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblifsrecreatie, Wonen en Wonen - Landhuis**;
 2. de afstand van de paardenbak tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
 3. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m².
- d. ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein met dien verstande dat:
 1. de gronden grenzen aan de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** en/of de bestemming **Wonen**;
 2. het kleinschalig kampeerterrein niet op een logische, landschappelijk verantwoorde manier kan worden ingepast binnen de bestemmingen **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** en/of de bestemming **Wonen** en dit in de bestemming **Agrarisch** wel het geval is;
 3. deze gronden niet zijn voorzien van de dubbelbestemming **Waarde - Archeologisch monument**;
 4. op deze gronden het keur van het waterschap niet van toepassing is;

5. de sanitaire voorzieningen binnen bestaande opstallen worden gerealiseerd;
6. wordt voldaan aan de regels kleinschalige kampeerterreinen zoals deze zijn opgenomen in de beleidsnotitie in **Bijlage 3** en de kampeerverordening;
- e. ten behoeve van de realisering van mestopslag;
- f. ten behoeve van de realisering van een gezamenlijke mestopslag.

3.6.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

3.6.2

Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

3.7

Aanlegvergunning

3.7.1

Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning), zoals deze in **Bijlage 1** is opgenomen, genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld.

3.7.2

Uitzonderingen op verbod

Het in **3.7.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.7.3

Afwegingskader

Van strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.16 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

3.8

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming **Agrarisch** wijzigen:

- a. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de realisering van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf op een perceel met de bestemming **Wonen** en het omliggende agrarisch gebied met dien verstande dat:
 1. tevens uitvoering wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in **33.7 onder a**;
 2. de gronden niet zijn aangeduid met **milieuzone**;
 3. uit onderzoek blijkt dat hergebruik van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie niet tot de mogelijkheden behoort;
 4. er sprake is van een duurzame en volwaardige locatie;
 5. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2 ha;

6. de economische haalbaarheid blijkt uit een in te dienen bedrijfsplan;
 7. het nieuwe bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan;
 8. door de eigenaar schriftelijk is verklaard dat de bouw van de bedrijfswoning plaats vindt nadat de bedrijfsgebouwen gerealiseerd zijn;
- b. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 2 ha;
 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond.
 - c. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de wijziging van de situering van het bouwblok van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 2 ha, met dien verstande dat indien en voorzover de oppervlakte reeds meer bedraagt dan 2 ha, deze oppervlakte mag worden gehandhaafd;
 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond.
 - d. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de uitbreiding van intensieve veehouderijen tot een oppervlakte van 1,5 ha;
 - e. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de uitbreiding van intensieve veehouderijen welke zijn aangeduid als **specifieke vorm van agrarisch - sterlocatie** tot een oppervlakte van 2 ha;
 - f. ter plaatse van de gebiedsaanduiding **reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied** in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de uitbreiding van intensieve veehouderijen tot een oppervlakte van 2 ha;
 - g. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de wijziging van de situering van het bouwblok van een intensieve veehouderij, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1,5 ha, met dien verstande dat indien en voorzover de oppervlakte reeds meer bedraagt dan 1,5 ha, deze oppervlakte mag worden gehandhaafd;
 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
 - h. in de estemming **Wonen**, indien en voor zover toepassing wordt gegeven aan de in **Bijlage 2** opgenomen regeling Rood voor Rood met gesloten beurs en indien en voor zover de gronden grenzen aan de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf, Bedrijf, Detailhandel, Detailhandel - Tuincentrum, Horeca, Recreatie - Verblijfsrecreatie, Sport - Manege** en **Wonen** en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
 2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2** Gemeente Wierden;
 3. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
 4. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;

5. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in het Beleid Rood voor Rood met gesloten beurs Gemeente Wierden;
6. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
7. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
- i. in de bestemming **Natuur, Water** en/of de bestemming **Bos**, met dien verstande dat:
 1. natuurontwikkeling uitsluitend plaatsvindt ter uitvoering van het provinciaal natuurbeleid;
 2. het ruimtelijke en hydrologische afgeronde (natuur)eenheden betreft.

3.8.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Artikel 4 Agrarisch - Agrarisch bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf met daarbijbehorende gebouwen (niet zijnde rijhallen), 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. bed & breakfast is toegestaan in de bedrijfswoning en/of een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw;
- c. intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding **intensieve veehouderij** of op gronden welke op de plankaart als **reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied** zijn aangewezen;
- d. ter plaatse van de aanduiding **bedrijf** de voor het betrokken perceel genoemde (bedrijfs)activiteit plaatsvindt, met dien verstande dat:
 1. de activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
 2. de agrarische bedrijfsfunctie primair is en blijft;
 3. de maximale gezamenlijke bebouwingsoppervlakte die voor deze activiteit wordt gebruikt niet meer bedraagt dan de in de tabel opgenomen bestaande oppervlakte;
 4. de bedrijfswoning en/of een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw wordt gebruikt voor bed & breakfast;
 5. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
 6. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing**, geen bebouwing is toegestaan;
 7. de gronden ter plaatse van de aanduiding **cultuurhistorischewaarden** zijn bestemd voor het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarde.

adres	activiteit	Bestaande oppervlakte
1 ^e Lageveldsweg 4	klussenbedrijf	870
Beumersweg 1	Boerderijkamers	150
Bornerbroekseweg 7/7a	zorgboerderij	90
Broezeweg 2	grondverzet	800
Heerdinksschotweg 8	logies en cursusruimte	290
Keizersweg 1	recreatieappartementen	675
Klokkendijk 14	landschapscamping en dagrecreatie	1330
Kloosterhoeksweg 15	wijnproeverij	275
Piksenweg 15a	tuinbouw- kleinschalige detailhandel en zorgboerderij	1.000 (kassen) 50 (workshops) 50 (detailhandel) 450 (logiesgebouw t.b.v. zorgboerderij)

Reintszijweg 1	Kinderboerderij met horeca Recreatieappartementen	100 (kinderboerderij) 590 (horeca/educatief centrum) 450 (recreatie- appartementen)
Rijssensestraat 105	plattelandskamers	290
Saamsweg ong/1a	plattelandskamers	300
Stegeboersweg 17a	metaalbedrijf	375
Voorbroeksweg 3	zorgboerderij, koffieschenkerij	1.075
Voorbroeksweg 5	loonbedrijf	600
Wierdenseweg 28	ecoboerderij, verkoop, ontvangst- en vergaderruimte	95
Zompweg 2	hondenclub	200

4.2 **Bouwregels**

Op de op de plankaart voor **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

4.2.1 *Bouwwerken*

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

4.2.2 *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 43.1 (bebouwingsgrenzen)**;
- c. voor gronden ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering**, geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten hoogste bedraagt de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen met maximaal 15% mag worden uitgebreid;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 15° 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 lagere dakhelling aanwezig was, deze lagere dakhelling als minimum geldt;
- g. teeltondersteunende kassen met een oppervlakte van niet meer dan 500 m² mogen worden opgericht met dien verstande dat:
 1. deze uitsluitend zijn toegestaan indien en voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming **Agrarisch** en/of de bestemming **Agrarisch met waarden - Landschap**;
 2. voor de oppervlakte de teeltondersteunende voorzieningen in de bestemmingen **Agrarisch** en/of **Agrarisch met waarden - Landschap** worden meegerekend;

- h. in afwijking van het bepaalde **onder d tot en met g** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

4.2.3

Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, tenzij ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan meerdere bedrijfswoningen aanwezig waren in welk geval dit aantal bedrijfswoningen gehandhaafd kan worden, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning uitgesloten** geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aanbouwen en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is, met dien verstande dat:
 1. indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere inhoud aanwezig was, deze grotere inhoud als maximum geldt;
 2. voor de woningen op de adressen welke zijn opgenomen in **Bijlage 4** geldt dat de maximale inhoud niet meer dan 600 m³ mag bedragen.

4.2.4

Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 15% lager dient te zijn dan de bedrijfswoning, met een minimum van 1 m;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt in geval van bedrijfswoningen met één bouwlaag, dat de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer dan 4 m mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, echter niet in geval van herbouw.

4.2.5

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van voedersilo's en/of luchtwassers mag niet meer dan 15 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van mestsilos/mestvergistingsinstallaties mag niet meer dan 8 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van sleufsilos mag niet meer dan 3 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van perceels- en erfscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 6 m bedragen;
- f. teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan tot niet meer dan 1.000 m² met dien verstande dat:
 1. deze uitsluitend zijn toegestaan indien en voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming **Agrarisch** en/of de bestemming **Agrarisch met waarden - Landschap**;
 2. voor de oppervlakte de teeltondersteunende voorzieningen in de bestemmingen **Agrarisch** en/of **Agrarisch met waarden - Landschap** worden

meegerekend.

4.3

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. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de milieusituatie.

4.4

Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **4.1** en toestaan dat een rijhal wordt gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. voor wat betreft de agrarische activiteiten er sprake is van een volwaardig bedrijf, wat blijkt uit een bedrijfsplan;
 2. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.200 m²;
 3. de rijhal landschappelijk wordt ingepast;
- b. **4.1** en toestaan dat karakteristieke bedrijfsgebouwen als genoemd in **Bijlage 5** worden verbouwd en gebruikt voor bewoning;
- c. **4.1** ten behoeve van een trekkershut, met dien verstande dat:
 1. niet meer dan twee trekkershutten per agrarisch bedrijf zijn toegestaan;
 2. de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 36 m² mag bedragen;
- d. **4.2.2 onder d** en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot 8 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen;
- e. **4.2.2 onder e** en toestaan dat de hoogte wordt verhoogd tot 12 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen;
- f. **4.2.2 onder f** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- g. **4.2.3 onder a** ten behoeve van een tweede bedrijfswoning, met dien verstande dat:
 1. een tweede bedrijfswoning op het perceel Broezeweg 3 niet is toegestaan;
 2. 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;
 3. 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 tenminste twee arbeidskrachten;
 4. 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; wat dient te blijken uit een ondernemersplan welke is opgesteld door een agrarische adviesinstantie;

5. 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 tweede bedrijfswoning en een bedrijfsgebouw;
- h. **4.2.3 onder b** ten behoeve van de vergroting van de bedrijfswoning tot niet meer dan 1.000 m³ voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning van de toekomstig rustende agrariër, met dien verstande dat:
 1. dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
 2. dit niet geldt voor de woningen welke zijn opgenomen in **Bijlage 4**;
- i. **4.2.3 onder b** ten behoeve van de vergroting van de bedrijfswoningen welke zijn opgenomen in **Bijlage 4** tot niet meer dan 750 m³;
- j. **4.2.3 onder b** en toestaan dat een erker met een inhoud van niet meer dan 20 m³ wordt gebouwd;
- k. **4.2.5 onder b** ten behoeve van mestvergistingsinstallaties tot een maximale hoogte van 12 m;
- l. **4.2.5** ten behoeve van de realisering van een paardenbak, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
 2. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m².

4.4.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

4.4.2

Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

4.5

Specifieke gebruiksregels

4.5.1

Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44**, wordt in ieder geval gerekend:

- a. 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 agrarische bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van kampeermiddelen, bijgebouwen, gastenverblijven en recreatiewoningen voor permanente bewoning of als tweede bedrijfswoning;
- c. het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie.

4.5.2

Toegestaan gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44** wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. het stallen van caravans in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. het gebruik van een deel van de bedrijfsgebouwen tot een kantoor ten behoeve van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag

bedragen dan 20 m².

4.6

Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **4.1 juncto artikel 1.96 (begripsomschrijvingwoning)** voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- b. **4.1** ten behoeve van (de uitbreiding van) nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 - 1. er sprake dient te zijn van een relatie met een functionerend agrarisch bedrijf;
 - 2. de nevenfunctie ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsvoering;
 - 3. de activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
 - 4. er geen sprake mag zijn van buitenopslag;
 - 5. landschappelijke waarden niet mogen worden aangetast;
 - 6. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
 - 7. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking, wat onder andere tot uitdrukking komt in het feit dat de bestaande infrastructuur moet zijn berekend op de nieuwe activiteit;
 - 8. de aan te leggen parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
 - 9. de agrarische uitstraling van de bebouwing gehandhaafd blijft en indien mogelijk worden versterkt;
 - 10. detailhandel alleen mag plaatsvinden indien dit kleinschalig is, duidelijk ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit;
- c. **4.1** ten behoeve van een landschappelijk ingepast, kleinschalig kampeerterrein met dien verstande dat:
 - 1. deze gronden niet zijn voorzien van de dubbelbestemming **Waarde - Archeologisch monument**;
 - 2. op deze gronden het keur van het waterschap niet van toepassing is;
 - 3. de sanitaire voorzieningen binnen bestaande opstallen worden gerealiseerd;
 - 4. wordt voldaan aan de regels kleinschalig kamperen zoals deze zijn verwoord in **Bijlage 3** en de kampeerverordening;
- d. **4.1** ten behoeve van het gebruik van een deel van de bedrijfsgebouwen als groepsaccommodatie, met dien verstande dat:
 - 1. deze functie ondergeschikt is aan het agrarisch bedrijf;
 - 2. de gronden gelegen zijn binnen de op de plankaart aangegeven aanduiding **reconstructiewetzone - verweavingsgebied**;
- e. **4.1** ten behoeve van het gebruiken en verbouwen van gebouwen ten behoeve van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen (zoals verkoop van streekeigen producten in een boerderijwinkel, een boerderijterras, een ontvangstruimte voor rondleidingen of lezingen) tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m²;
- f. **4.1** ten behoeve van plattelandskamers- en/of appartementen als nevenactiviteit met dien verstande dat:
 - 1. de kamers binnen bestaande gebouwen worden gerealiseerd;
 - 2. de oppervlakte per kamer niet meer bedraagt dan 50 m²;
 - 3. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m²;
 - 4. aan de regels van plattelandskamers en/of -appartementen zoals deze zijn opgenomen in de beleidsnota **Bijlage 3** en de kampeerverordening wordt voldaan;

- g. **4.1** ten behoeve van een trekkershut, met dien verstande dat:
 - 1. niet meer dan twee trekkershutten per agrarisch bedrijf zijn toegestaan;
 - 2. de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 36 m² mag bedragen;
- h. **4.5.1 onder b** ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw, gastenverblijf of een recreatiewoning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 - 1. er sprake is van mantelzorg;
 - 2. er niet meer dan 75 m² aan bestaande bijgebouwen, een bestaande recreatiewoning of een bestaand gastenverblijf in gebruik wordt genomen als afhankelijke woonruimte;
 - 3. er geen sprake is van nieuwbouw ten behoeve van de afhankelijke woonruimte;
 - 4. het bijgebouw, het gastenverblijf of de recreatiewoning een ruimtelijke eenheid vormt met de bedrijfswoning;
 - 5. het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
 - 6. de ontheffing en derhalve het gebruik van het bijgebouw, de recreatiewoning of het gastenverblijf als afhankelijke woonruimte dient te worden beëindigd als de mantelzorgsituatie is komen te vervallen;
- i. **4.5.1 onder c** ten behoeve van het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie, 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 tot het bedrijf behorende gronden gebruikt of 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:
 - de capaciteit van de installatie minder dan 100.000 kg per dag bedraagt;
 - het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming **Agrarisch** en/of de bestemming **Agrarisch met waarden - Landschap**.

4.6.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

4.6.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

4.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** wijzigen in de bestemming

Agrarisch - Kwekerij ten behoeve van een kwekerij- houtteelt of fruitteeltbedrijf, indien en voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming **Agrarisch** en/of de bestemming **Agrarisch met waarden - Landschap**;

- b. de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering** van de plankaart verwijderen;
- c. de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** wijzigen in de bestemming **Wonen** en de aansluitende gebiedsbestemming(en), indien het agrarische bedrijf is of wordt beëindigd dan wel geen sprake meer is van reële agrarische bedrijfsvoering;
- d. de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** wijzigen ten behoeve van plattelandskamers- en/of appartementen als hoofdactiviteit met dien verstande dat:
 - 1. de gronden zijn gelegen binnen de aanduiding **reconstructiewetzone - verwevingsgebied**;
 - 2. de kamers binnen bestaande gebouwen worden gerealiseerd;
 - 3. de oppervlakte per kamer niet meer bedraagt dan 50 m²;
 - 4. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m²;
 - 5. aan de regels van plattelandskamers en/of -appartementen zoals deze zijn opgenomen in de beleidsnota in **Bijlage 3** en de kampeerverordening wordt voldaan;
- e. de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** wijzigen ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van een groepsaccommodatie (als hoofdactiviteit), met dien verstande dat:
 - 1. de gronden zijn gelegen binnen de aanduiding **reconstructiewetzone - verwevingsgebied**;
 - 2. wordt voldaan aan de regels plattelandskamers en/of -appartementen zoals deze zijn verwoord in de beleidsnota in **Bijlage 3** en de kampeerverordening;
- f. de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** wijzigen in de bestemming **Wonen** met de aanduiding **bedrijf aan huis**, met dien verstande dat:
 - 1. de activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
 - 2. er geen sprake mag zijn van buitenopslag;
 - 3. de nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wat blijkt uit een in te dienen landschapsplan;
 - 4. er geen sprake mag zijn van verstedelijking en dat landschappelijke/natuurlijke kenmerken niet worden aangetast;
 - 5. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
 - 6. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking wat onder andere tot uitdrukking komt in het feit dat de bestaande infrastructuur moet zijn berekend op de nieuwe activiteit;
 - 7. aan te leggen parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
 - 8. de agrarische uitstraling van de bebouwing gehandhaafd blijft en indien mogelijk wordt versterkt;
 - 9. detailhandel alleen mag plaatsvinden indien dit kleinschalig is, duidelijk ondergeschikt aan de hoofdactiviteit en een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit;
 - 10. op de gronden welke op de plankaart zijn aangeduid met **reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied** alleen medewerking kan worden verleend aan de functiewijziging indien onderbouwd kan worden dat de functieverandering geen afbreuk doet aan de mogelijkheden van uitbreiding, her- en nieuwvestiging van intensieve veehouderijen;

- g. de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** wijzigen in de bestemming **Wonen** en de aansluitende gebedsbestemming(-en), en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - 1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
 - 2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2**;
 - 3. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
 - 4. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
 - 5. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in **Bijlage 2**;
 - 6. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
 - 7. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood.
- h. de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** wijzigen ten behoeve van een nieuw landgoed met een woonfunctie, met dien verstande dat:
 - 1. er sprake is van beëindiging van de agrarische bedrijfsvoering;
 - 2. de grootte van het landgoed minimaal 10 hectare zal bedragen;
 - 3. op het landgoed sprake zal zijn van een woongebouw met een minimale inhoud van 1.000 m³ en mits de voorkeursgrenswaarde in acht wordt genomen;
 - 4. 30% van het landgoed zal bestaan uit nieuw bos of een ander natuurdoeltype;
 - 5. omliggende agrarische bedrijven bij de realisatie van een nieuw landgoed niet onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden zullen worden gehinderd;
 - 6. met een inrichtingsplan of een beeldkwaliteitsplan wordt aangetoond dat er sprake zal zijn van een goede landschappelijke inpassing en een toename van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en dat dit past binnen het gemeentelijk landschapsbeleid;
- i. de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** wijzigen in de bestemming **Agrarisch - Paardenhouderij**, met dien verstande dat:
 - 1. dit niet mogelijk is voor gronden welke op de plankaart zijn aangeduid met **reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied**;
 - 2. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking wat onder andere tot uitdrukking komt in het feit dat de bestaande infrastructuur moet zijn berekend op de nieuwe activiteit;
- j. een agrarisch bouwperceel aanwijzen als **specifieke vorm van agrarisch - sterlocatie** als bedoeld in **artikel 1.85 (begripsomschrijvingsterlocatie intensieve veehouderij)**, indien;
 - 1. het agrarisch bouwperceel ter plaatse is aangeduid als **intensieve veehouderij**;
 - 2. het bedrijf niet is gelegen binnen de gronden die op de plankaart zijn aangeduid als **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied** of **reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied**;
 - 3. de aanwijzing tot sterlocatie plaatsvindt ter uitvoering van het Reconstructieplan Salland-Twente.

4.7.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Artikel 5 Agrarisch - Kwekerij

5.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Agrarisch - Kwekerij** aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een (boom)kwekerijbedrijf met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven en agrarische gronden, met dien verstande dat:

- a. per bestemmingsvlak niet meer dan 1 (boom)-kwekerijbedrijf is toegestaan;
- b. bed & breakfast is toegestaan in de bedrijfswoning en/of een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw;
- c. geen nevenactiviteiten zijn toegestaan;
- d. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing.

5.2 Bouwregels

Op de op de plankaart voor **Agrarisch - Kwekerij** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

5.2.1 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 43 (Bebouwingsgrenzen)**;
- c. het bebouwingsoppervlakte mag niet meer dan 300 m² bedragen;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 15° 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 lagere dakhelling aanwezig was, deze lagere dakhelling als minimum geldt;
- g. teeltondersteunende kassen met een oppervlakte van niet meer dan 500 m² mogen worden opgericht met dien verstande dat:
 1. deze uitsluitend zijn toegestaan indien en voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming **Agrarisch** en/of de bestemming **Agrarisch met waarden - Landschap**;
 2. voor de oppervlakte de teeltondersteunende voorzieningen in de bestemmingen **Agrarisch** en/of **Agrarisch met waarden - Landschap** worden meegerekend;
- h. in afwijking van het bepaalde **onder c tot en met g** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, echter niet in geval van herbouw.

5.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aanbouwen en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is, met dien verstande dat

indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere inhoud aanwezig was, deze grotere inhoud als maximum geldt.

5.2.3 *Bijgebouwen en overkappingen*

Voor bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan de bedrijfswoning, met een minimum van 1 m;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt in geval van bedrijfswoningen met één bouwlaag, dat de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer dan 4 m mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, echter niet in geval van herbouw.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van perceels- en erfscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen;
- c. teeltondersteunende voorzieningen zijn toegestaan tot niet meer dan 1.000 m², met dien verstande dat:
 1. deze uitsluitend zijn toegestaan indien en voor zover het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming **Agrarisch** en/of de bestemming **Agrarisch met waarden - Landschap**;
 2. voor de oppervlakte de teeltondersteunende voorzieningen in de bestemmingen **Agrarisch** en/of **Agrarisch met waarden - Landschap** worden meegerekend.

5.3 **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. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de milieusituatie.

5.4 **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **5.2.1 onder d** en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot 8 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen;
- b. **5.2.1 onder e** en toestaan dat de hoogte wordt verhoogd tot 12 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen;
- c. **5.2.1 onder f** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;

- d. **5.2.2 onder b** ten behoeve van de vergroting van de bedrijfswoning tot niet meer dan 1.000 m³ voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning van de toekomstig rustende agrariër, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- e. **5.2.2 onder b** en toestaan dat een erker met een inhoud van niet meer dan 20 m³ wordt gebouwd.

5.4.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

5.4.2

Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

5.5

Specifieke gebruiksregels

5.5.1

Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44** wordt in ieder geval gerekend:

- a. 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 agrarische bedrijfsvoering;
- b. het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie.

5.5.2

Toegestaan gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44** wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. het stallen van caravans in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. het gebruik van een deel van de bedrijfsgebouwen tot een kantoor ten behoeve van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m².

5.6

Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **5.1 juncto artikel 1.96 (begripsomschrijvingwoning)** voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- b. **5.1** ten behoeve van het gebruiken en verbouwen van gebouwen ten behoeve van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen (zoals verkoop van streek eigen producten in een boerderijwinkel, een boerderijterras, een ontvangstruimte voor rondleidingen of lezingen) tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m²;
- c. **5.5.1 onder b** ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw, gastenverblijf of een recreatiewoning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 1. er sprake is van mantelzorg;

2. er niet meer dan 75 m² aan bestaande bijgebouwen, een bestaande recreatiewoning of een bestaand gastenverblijf in gebruik wordt genomen als afhankelijke woonruimte;
3. er geen sprake is van nieuwbouw ten behoeve van de afhankelijke woonruimte;
4. het bijgebouw, het gastenverblijf of de recreatiewoning een ruimtelijke eenheid vormt met de bedrijfswoning;
5. het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
6. de ontheffing en derhalve het gebruik van het bijgebouw, de recreatiewoning of het gastenverblijf als afhankelijke woonruimte dient te worden beëindigd als de mantelzorgsituatie is komen te vervallen.

5.6.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

5.6.2

Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

5.7

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. de bestemming **Agrarisch - Kwekerij** wijzigen in de bestemming **Wonen** en de aansluitende gebiedsbestemming(en), indien het (boom)-kwekerijbedrijf is of wordt beëindigd;
- b. de bestemming **Agrarisch - Kwekerij** wijzigen in de bestemming **Wonen** met de aanduiding **bedrijf aan huis**, met dien verstande dat:
 1. de activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
 2. er geen sprake mag zijn van buitenopslag;
 3. de nieuwe functie leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, wat blijkt uit een in te dienen landschapsplan;
 4. er geen sprake mag zijn van verstedelijking en dat landschappelijke/natuurlijke kenmerken niet worden aangetast;
 5. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
 6. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking wat onder andere tot uitdrukking komt in het feit dat de bestaande infrastructuur moet zijn berekend op de nieuwe activiteit;
 7. aan te leggen parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
 8. de agrarische uitstraling van de bebouwing gehandhaafd blijft en indien mogelijk wordt versterkt;
 9. detailhandel alleen mag plaatsvinden indien dit kleinschalig is, duidelijk ondergeschikt aan de hoofdactiviteit en een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit;

- c. de bestemming **Agrarisch - Kwekerij** wijzigen in de bestemming **Wonen** en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - 1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
 - 2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2**;
 - 3. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwen;
 - 4. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
 - 5. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in **Bijlage 2**;
 - 6. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
 - 7. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
- d. de bestemming **Agrarisch - Kwekerij** wijzigen ten behoeve van plattelandskamers- en/of appartementen als hoofdactiviteit met dien verstande dat:
 - 1. de gronden zijn gelegen binnen de aanduiding **reconstructiewetzone - verwevingsgebied**;
 - 2. oppervlakte per kamer niet meer bedraagt dan 50 m²;
 - 3. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m²;
 - 4. aan de regels van plattelandkamers- en/of -appartementen zoals deze zijn opgenomen in de **Bijlage 3** en aan de kampeerverordening wordt voldaan.

5.7.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Artikel 6 Agrarisch - Paardenhouderij

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Agrarisch - Paardenhouderij** aangewezen gronden zijn bestemd voor de uitoefening van een gebruiksgerichte paardenhouderij (geen manege), waaronder begrepen de stalling van pensionpaarden, dan wel een combinatie van een gebruiksgerichte en een productiegerichte paardenhouderij, met daarbijbehorende 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. bed & breakfast is toegestaan in de bedrijfswoning en/of een aan de bedrijfswoning aangebouwd bedrijfsgebouw.

6.2 Bouwregels

Op de op de plankaart voor **Agrarisch - Paardenhouderij** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

6.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 43 (Bebouwingsgrenzen)**;
- b. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- c. voor gronden ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering** geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten hoogste bedraagt de bestaande oppervlakte, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van deze gebouwen met maximaal 15% mag worden uitgebreid;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- f. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
- g. in afwijking van het bepaalde **onder d tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

6.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd;
- b. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aanbouwen en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is, met dien verstande dat indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere inhoud aanwezig was, deze grotere inhoud als maximum geldt.

6.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer

bedragen dan 100 m²;

- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan de bedrijfswoning, met een minimum van 1 m;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt in geval van bedrijfswoningen met één bouwlaag, dat de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer dan 4 m mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, echter niet in geval van herbouw.

6.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van perceels- en erfscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

6.3 **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. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de milieusituatie.

6.4 **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **6.2.1 onder d** en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot 8 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen;
- b. **6.2.1 onder e** en toestaan dat de hoogte wordt verhoogd tot 12 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen;
- c. **6.2.1 onder f** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- d. **6.2.2 onder b** en toestaan dat een erker met een inhoud van niet meer dan 20 m³ wordt gebouwd.

6.4.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

6.4.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

6.5 **Specifieke gebruiksregels**

6.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44** wordt in ieder geval gerekend:

- a. 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 agrarische bedrijfsvoering;
- b. het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie.

6.5.2 *Toegestaan gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44** wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. het stallen van caravans in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. het gebruik van een deel van de bedrijfsgebouwen tot een kantoor ten behoeve van de paardenhouderij, met dien verstande dat de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 20 m².

6.6 **Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **6.1 juncto artikel 1.96 (begripsomschrijvingwoning)** voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- b. **6.1** ten behoeve van (de uitbreiding van) nevenactiviteiten, met dien verstande dat:
 1. er sprake dient te zijn van een relatie met een functionerend agrarisch bedrijf;
 2. de nevenfunctie ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsvoering;
 3. de activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
 4. er geen sprake mag zijn van buitenopslag;
 5. landschappelijke waarden niet mogen worden aangetast;
 6. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
 7. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking, wat onder andere tot uitdrukking komt in het feit dat de bestaande infrastructuur moet zijn berekend op de nieuwe activiteit;
 8. de aan te leggen parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
 9. de agrarische uitstraling van de bebouwing gehandhaafd blijft en indien mogelijk worden versterkt;
 10. detailhandel alleen mag plaatsvinden indien dit kleinschalig is, duidelijk ondergeschikt is aan de hoofdactiviteit en een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit;
- c. **6.1** ten behoeve van een landschappelijk ingepast, kleinschalig kampeerterrein met dien verstande dat:
 1. deze gronden niet zijn voorzien van de dubbelbestemming **Waarde - Archeologisch monument**;
 2. op deze gronden het keur van het waterschap niet van toepassing is;
 3. de sanitaire voorzieningen binnen bestaande opstallen worden gerealiseerd;
 4. wordt voldaan aan de regels kleinschalig kamperen zoals deze zijn verwoord in

de beleidsnota in **'Bijlage 3** en de kampeerverordening;

- d. **6.1** ten behoeve van het gebruik van een deel van de bedrijfsgebouwen als groepsaccommodatie, met dien verstande dat:
 - 1. deze functie ondergeschikt is aan het agrarisch bedrijf;
 - 2. de gronden gelegen zijn binnen de op de plankaart aangegeven **aanduiding reconstructiewetzone - verwevingsgebied**;
- e. **6.1** ten behoeve van het gebruiken en verbouwen van gebouwen ten behoeve van kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen (zoals verkoop van streekelijke producten in een boerderijwinkel, een boerderijterras, een ontvangstruimte voor rondleidingen of lezingen) tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m²;
- f. **6.1** ten behoeve van plattelandskamers- en/of appartementen als nevenactiviteit met dien verstande dat:
 - 1. de kamers binnen bestaande gebouwen worden gerealiseerd;
 - 2. de oppervlakte per kamer niet meer bedraagt dan 50 m²;
 - 3. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m²;
 - 4. aan de regels van plattelandskamers en/of -appartementen zoals deze zijn opgenomen de beleidsnota in **Bijlage 3** en de kampeerverordening wordt voldaan.

6.6.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

6.6.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

6.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. de bestemming **Agrarisch - Paardenhouderij** wijzigen in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de realisering van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf met dien verstande dat:
 - 1. het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming **Agrarisch** en/of de bestemming **Agrarisch met waarden - Landschap**;
 - 2. door middel van een bedrijfsplan is aangetoond dat het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
 - 3. de wijziging milieutechnisch uitvoerbaar is;
- b. de bestemming **Agrarisch - Paardenhouderij** wijzigen in de bestemming **Wonen**;
- c. de bestemming **Agrarisch - Paardenhouderij** wijzigen in de bestemming **Wonen** en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - 1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen

wordt gesloopt;

2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2**;
3. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
4. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
5. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in **Bijlage 2**;
6. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
7. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
- d. de bestemming **Agrarisch - Paardenhouderij** wijzigen ten behoeve van plattelandskamers- en/of appartementen als hoofdactiviteit met dien verstande dat:
 1. de gronden zijn gelegen binnen de aanduiding **reconstructiewetzone - verwevingsgebied**;
 2. oppervlakte per kamer niet meer bedraagt dan 50 m²;
 3. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m²;
 4. aan de regels van plattelandskamers- en/of -appartementen zoals deze zijn opgenomen in de **Bijlage 3** en aan de kampeerverordening wordt voldaan.

6.7.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Artikel 7 Agrarisch met waarden - Landschap

7.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Agrarisch met waarden - Landschap** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde de opslag van veevoer en agrarische producten;
- b. het hobbymatig houden van vee;
- c. kwekerijen, niet zijnde boomkwekerijen;
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarde;
- e. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- f. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- g. natuurvriendelijke oeverzones van 5 m breed aan weerszijden van een watergang;
- h. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals onverharde en (half)verharde wandel-, fiets- en ruitersporen;
- i. ter plaatse van de aanduiding **intensieve kwekerij**, is het gebruik van de gronden ten behoeve van een boomkwekerij toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding **parkeerterrein** is een parkeerterrein toegestaan; met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde.

7.2 Bouwregels

Op de op de plankaart voor **Agrarisch met waarden - Landschap** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **bouwwerken, geen gebouw zijnde** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat schuren en stallen die met een bouvergunning aanwezig zijn of gebouwd kunnen worden gehandhaafd naar de omvang die zij op dat moment hadden.

7.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat geen overkapping mag worden gerealiseerd;
- b. kuilvoerplaten, sleuvsilo's en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder **7.1** en **onder b** worden kuilvoerplaten en/of sleuvsilo's toegestaan met inachtneming van een afstand van ten hoogste 50 m tussen de kuilvoerplaten en/of sleuvsilo's en een gronden met de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf**, met dien verstande dat de kuilvoerplaten en/of sleuvsilo's aan de overzijde van de weg niet zijn toegestaan;
- d. teeltondersteunende voorzieningen zijn niet toegestaan.

7.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;
- b. landschappelijke inpassing;

- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

7.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **7.2** ten behoeve van overschrijding van de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** door bebouwing, met dien verstande dat:
 - 1. de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens niet wordt overschreden;
 - 2. de overschrijding niet meer dan 20 m bedraagt;
 - 3. de oppervlakte van het bouwblok niet wordt vergroot;
 - 4. de noodzaak hiertoe, uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. **7.2.1 onder c** ten behoeve van het realiseren van kuilvoerplaten, sleufsilo's en/of andere vormen van veevoeropslag;
- c. **7.2.1 onder d** ten behoeve van het realiseren van teeltondersteunende voorzieningen, met dien verstande dat:
 - 1. de teeltondersteunende voorzieningen landschappelijk zijn ingepast;
 - 2. de teeltondersteunende voorzieningen zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf**;
 - 3. niet meer dan 20% van de totale bedrijfsoppervlakte wordt aangewend voor teeltondersteunende voorzieningen met een maximum van 1.000 m², met dien verstande dat voor het percentage de teeltondersteunende voorzieningen in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** worden meegerekend;
- d. **7.2.1** ten behoeve van de realisering van een paardenbak, met dien verstande dat:
 - 1. deze grenst aan de bestemming deze grenst aan de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij, Bedrijf, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblijfsrecreatie, Wonen en Wonen - Landhuis**;
 - 2. de afstand van de paardenbak tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
 - 3. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m².

7.4.1 Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

7.4.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

7.5 Specifieke gebruiksregels

7.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel **44**, wordt in ieder geval gerekend het uitvoeren van de in **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "S" is vermeld.

7.5.2

Toegestaan gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel **44** wordt in ieder geval niet gerekend het uitvoeren van de in **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "T" is vermeld.

7.6

Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **7.1**:

- a. ten behoeve van een boomkwekerij-, houtteelt en/ of fruitteeltbedrijf;
- b. ten behoeve van de opslag van veevoer en agrarische producten;
- c. ten behoeve van de realisering van een paardenbak, met dien verstande dat:
 1. deze grenst aan de bestemming deze grenst aan de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij, Bedrijf, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblijfsrecreatie, Wonen en Wonen - Landhuis**;
 2. de afstand van de paardenbak tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
 3. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m².
- d. ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein met dien verstande dat:
 1. de gronden grenzen aan de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** en/of de bestemming **Wonen**;
 2. het kleinschalig kampeerterrein niet op een logische, landschappelijk verantwoorde manier kan worden ingepast binnen de bestemmingen **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** en/of de bestemming **Wonen** en dit in de bestemming **Agrarisch met waarden - Landschap** wel het geval is;
 3. deze gronden niet zijn voorzien van de aanduiding **veiligheidszone - munitie**
 4. deze gronden niet zijn voorzien van de dubbelbestemming **Waarde - Archeologisch monument**;
 5. op deze gronden het keur van het waterschap niet van toepassing is;
 6. de sanitaire voorzieningen binnen bestaande opstallen worden gerealiseerd;
 7. wordt voldaan aan de regels kleinschalige kampeerterreinen zoals deze zijn opgenomen in **Bijlage 3** en de kampeerverordening.

7.6.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

7.6.2

Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

7.7 Aanlegvergunning

7.7.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in de **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld.

7.7.2 *Uitzondering op verbod*

Het in **7.7.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

7.7.3 *Strijd met bestemming*

Van strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.16 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

7.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming **Agrarisch met waarden - Landschap** wijzigen:

- a. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de realisering van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf op een perceel met de bestemming **Wonen** en het omliggende agrarisch gebied met dien verstande dat:
 1. tevens uitvoering wordt gegeven aan de wijzigingsbevoegdheid in **33.7 onder a**;
 2. de gronden niet zijn aangeduid met **milieuzone**;
 3. uit onderzoek blijkt dat hergebruik van een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie niet tot de mogelijkheden behoort;
 4. er sprake is van een duurzame en volwaardige locatie;
 5. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 2 ha;
 6. de economische haalbaarheid blijkt uit een in te dienen bedrijfsplan;
 7. het nieuwe bedrijf landschappelijk wordt ingepast, wat blijkt uit een in te dienen beplantingsplan/inrichtingsplan;
 8. door de eigenaar schriftelijk is verklaard dat de bouw van de bedrijfswoning plaats vindt nadat de bedrijfsgebouwen gerealiseerd zijn;
- b. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 2 ha;
 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond.
- c. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de wijziging van de situering van het bouwblok van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 2 ha, met dien verstande dat indien en voorzover de oppervlakte reeds meer bedraagt dan 2 ha, deze oppervlakte mag worden gehandhaafd;
 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond.
- d. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de uitbreiding van intensieve veehouderijen tot een oppervlakte van 1,5 ha;
- e. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de uitbreiding

van intensieve veehouderijen welke zijn aangeduid als **specifieke vorm van agrarisch - sterlocatie** tot een oppervlakte van 2 ha;

- f. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de wijziging van de situering van het bouwblok van een intensieve veehouderij, met dien verstande dat:
 - 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 1,5 ha, met dien verstande dat indien en voorzover de oppervlakte reeds meer bedraagt dan 1,5 ha, deze oppervlakte mag worden gehandhaafd;
 - 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
- g. in de bestemming **Wonen**, indien en voor zover de gronden grenzen aan de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 - 1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
 - 2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2**;
 - 3. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
 - 4. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
 - 5. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in **Bijlage 2**;
 - 6. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
 - 7. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood.
- h. ter plaatse van de aanduiding **wro-zone - wijzigingsgebied 5** in de bestemming **Wonen**;
- i. in de bestemming **Natuur, Water** en/of de bestemming **Bos**, met dien verstande dat:
 - 1. natuurontwikkeling uitsluitend plaatsvindt ter uitvoering van het provinciaal natuurbeleid;
 - 2. het ruimtelijke en hydrologische afgeronde (natuur)eenheden betreft.
- j. ten behoeve van de realisering van mestopslag, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - 2. de gronden niet grenzen aan gebieden met landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
 - 3. de gronden niet grenzen aan (toekomstige) woon- en recreatiegebieden;
 - 4. de afstand tot de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** niet meer dan 25 m bedraagt.

7.8.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;

- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Artikel 8 Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap

8.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, niet zijnde opslag van veevoer en agrarische producten;
- b. het hobbymatig houden van vee;
- c. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en de natuurlijke waarden;
- d. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- e. ter plaatse van de aanduiding **kampeerterrein** een kleinschalig kampeerterrein ;
- f. ter plaatse van de aanduiding **intensieve kwekerij**, is het gebruik van de gronden ten behoeve van een boomkwekerij toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding **antennemast** een telecommast;
- h. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- i. natuurvriendelijke oeverzones van 5 m breed aan weerszijden van een watergang;
- j. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals onverharde en (half)verharde wandel-, fiets- en ruiterspaden;

met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde.

8.2 Bouwregels

Op de op de plankaart voor **Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **bouwwerken, geen gebouw zijnde** ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat schuren en stallen die met een bouwvergunning aanwezig zijn of gebouwd kunnen worden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan mogen worden gehandhaafd naar de omvang die zij op dat moment hadden.

8.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m bedragen, met dien verstande dat geen overkapping mag worden gerealiseerd;
- b. kuilvoerplaten, sleufsilos en voorzieningen ten behoeve van de opslag van mest zijn niet toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde onder **8.1** en **onder b** worden kuilvoerplaten en/of sleufsilos toegestaan met inachtneming van een afstand van ten hoogste 50 m tussen de kuilvoerplaten en/of sleufsilos en een gronden met de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf**, met dien verstande dat de kuilvoerplaten en/of sleufsilos aan de overzijde van de weg niet zijn toegestaan.

8.3 Nadere eisen

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

- a. de verkeersveiligheid;

- b. landschappelijke inpassing;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

8.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **artikel 8.2** ten behoeve van overschrijding van de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** door bebouwing, met dien verstande dat:
 - 1. de naar de weg gekeerde bebouwingsgrens niet wordt overschreden;
 - 2. de overschrijding niet meer dan 20 m bedraagt;
 - 3. de oppervlakte van het bouwblok niet wordt vergroot;
 - 4. de noodzaak hiertoe, uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. **artikel 8.2.1 onder c** ten behoeve van het realiseren van kuilvoerplaten, sleufsilo's en/of andere vormen van veevoeropslag;
- c. **artikel 8.2.1** ten behoeve van de realisering van een paardenbak, met dien verstande dat:
 - 1. deze grenst aan de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij, Bedrijf, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblifsrecreatie, Wonen en Wonen - Landhuis**;
 - 2. de afstand tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
 - 3. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m².

8.4.1 Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

8.4.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

8.5 Specifieke gebruiksregels

8.5.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel **44**, wordt in ieder geval gerekend het uitvoeren van de in **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "**S**" is vermeld.

8.5.2 Toegestaan gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in artikel **44** wordt in ieder geval niet gerekend het uitvoeren van de in **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "**T**" is vermeld.

8.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **8.1**:

- a. ten behoeve van een kwekerijbedrijf of boomkwekerijbedrijf;
- b. ten behoeve van de opslag van veevoer en agrarische producten;
- c. ten behoeve van de realisering van een paardenbak, met dien verstande dat:
 - 1. deze grenst aan de bestemming deze grenst aan de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij, Bedrijf, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblijfsrecreatie, Wonen en Wonen - Landhuis**;
 - 2. de afstand van de paardenbak tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
 - 3. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m².
- d. ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein met dien verstande dat:
 - 1. de gronden grenzen aan de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** en/of de bestemming **Wonen**;
 - 2. het kleinschalig kampeerterrein niet op een logische, landschappelijk verantwoorde manier kan worden ingepast binnen de bestemmingen **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** en/of de bestemming **Wonen** en dit in de bestemming **Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap** wel het geval is;
 - 3. deze gronden niet zijn voorzien van de aanduiding **veiligheidszone - munitie**
 - 4. deze gronden niet zijn voorzien van de dubbelbestemming **Waarde - Archeologisch monument**;
 - 5. op deze gronden het keur van het waterschap niet van toepassing is;
 - 6. de sanitaire voorzieningen binnen bestaande opstallen worden gerealiseerd;
 - 7. wordt voldaan aan de regels kleinschalige kampeerterreinen zoals deze zijn opgenomen in de beleidsnotitie **Bijlage 3** en in de kampeerverordening.

8.6.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

8.6.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

8.7 **Aanlegvergunning**

8.7.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld.

8.7.2 *Uitzonderingen op verbod*

Het in **8.7.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;

- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

8.7.3

Strijd met bestemming

Van strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.16 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

8.8

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming **Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap** wijzigen:

- a. in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de uitbreiding van een grondgebonden agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 2 ha;
 2. de noodzaak uit hoofde van de bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. in de bestemming **Wonen**, indien en voor zover de gronden grenzen aan de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2**;
 2. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;
 3. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
 4. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in **Bijlage 2**;
 5. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
 6. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood.
- c. in de bestemming **Natuur, Water** en/of de bestemming **Bos**, met dien verstande dat:
 1. natuurontwikkeling uitsluitend plaatsvindt ter uitvoering van het provinciaal natuurbeleid;
 2. het ruimtelijke en hydrologische afgeronde (natuur)eenheden betreft.
- d. ten behoeve van de realisering van mestopslag, met dien verstande dat:
 1. de hoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 2. de gronden niet grenzen aan gebieden met landschappelijke en/of natuurlijke waarden;
 3. de gronden niet grenzen aan (toekomstige) woon- en recreatiegebieden;
 4. de afstand tot de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** niet meer dan 25 m bedraagt.

8.8.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Artikel 9 Bedrijf

9.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Bedrijf** aangewezen gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, opslag en installaties, met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, werken, geen bouwwerken zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

a. op de volgende adressen de volgende bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan:

adres	activiteit	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte	maximale goot-hoogte
Enterweg ong.	Huisvuiloverlaadstation	50	50	3 m
Enterweg 12	Garage, inclusief de detailhandel in auto's en weggebonden artikelen	795	795	6 m
Erve Meijerinksweg 1	Loonbedrijf	1.553	1.941	6 m
Goorseweg 36	Garage, inclusief de detailhandel in auto's en weggebonden artikelen	1026	1026	6 m
Grimbergerweg 11	Munitieopslag	800	800	6 m
Haarkampsweg 3-5	Opslag tapijt en andere typen vloerbedekking	1056	1208	4 m
Hexelseweg ong. (tussen 115 en 117)	Aannemersbedrijf	850	978	5 m
Hexelseweg ong. (naast nr. 91)	Betonfabriek	600	600	5 m
Hexelseweg 103	Winkel/bakkerij, inclusief detailhandel	248	248	5 m
Kippershoekweg ong. (naast 4a)	Houtverwerkingsbedrijf	1.000	1.150	5 m
Langevoorstweg 8	Loonbedrijf	2.816	3.520	6 m
Looweg 15	Smederij	330	380	4 m
Muldersdijk 2	Agrarisch hulpbedrijf	1.443	1.800	6 m
Nijverdalsestraat 141b	Garage, inclusief de detailhandel in auto's en weggebonden artikelen	885	1.018	5 m
Piksenweg 1a	Landbouwmechanisatiebedrijf	982	1.129	5 m

Piksenweg 25a	Loonbedrijf	2.040	2.040	6 m
Provincialeweg Zuna 2	Garage, inclusief de detailhandel in auto's en weggebonden artikelen	2.919	4.348	6 m
Provincialeweg Zuna 5a	Garage, inclusief de detailhandel in auto's en weggebonden artikelen	500	575	6 m
Reintsweg 1	Agrarisch hulpbedrijf	869	1086	6 m
Rijssensestraat 58a	Garage, inclusief de detailhandel in auto's en weggebonden artikelen	1.060	1.219	4 m
Rijssensestraat 91	Agrarisch hulpbedrijf	489	562	6 m
Rijssensestraat 120	Landbouwmachine-verhuur	3.300	3.795	5 m
Rijssensestraat 136b	Houtverwerkings bedrijf (beperkte detailhandel)	2.109 (waarvan 275 voor detailhandel)	2.109 (waarvan 275 voor detailhandel)	5 m
Rijssensestraat 160 - 164	Groothandel in diergeneesmiddelen	3.484	3.484	6,5 m
Rijssenseweg 38	Autoherstellinrichting/tankstation, inclusief de detailhandel in auto's en weggebonden artikelen	560	644	5 m
Rijssenseweg 42	Betonwarenfabriek	2.007	2.007	5 m
Rijssenseweg 44a	Houtverwerkings-bedrijf	455	523	4 m
Rijssenseweg ong (naast nr. 50)	Klompenmakerij	350	403	5 m
Schapendijk 31a	Computergroothandel	350	350	4 m
Smalendijk 5	Aannemersbedrijf	1.970	2.265	6 m
Voorbroekszijweg 3	Agrarisch hulpbedrijf	156	195	4 m
Vossenbosweg 2a	Loonbedrijf	2.202	2.753	6 m
Weusteweg ong.	opslag gemeente	–	–	–
Witmoesdijk 17	Agrarisch loonbedrijf	751	939	6 m
Ypeloschoolweg 27	Autobergingsbedrijf	1.323 (exclusief ondergrond se garage)	1.521 (exclusief ondergrond se garage)	6 m
Zuiderveldsweg 3a	Loonbedrijf	443	510	6 m

- b. detailhandel niet is toegestaan, met dien verstande dat detailhandel wel is toegestaan mits voortvloeiend uit de in tabel **onder a** genoemde bedrijfsactiviteiten;
- c. per bestemmingsvlak niet meer dan 1 bedrijf is toegestaan;
- d. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- e. inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningbesluit milieubeheer, zoals dit besluit luidt op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, niet zijn toegestaan;
- f. risicovolle inrichtingen niet zijn toegestaan, met uitzondering van die inrichtingen die aanwezig zijn op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- g. ter plaatse van de aanduiding **verkoop punt motorbrandstoffen met lpg** verkoop van motorbrandstoffen mag plaatsvinden, waaronder begrepen lpg met een doorzet van niet meer dan 1.000 m³ per jaar;
- h. ter plaatse van de aanduiding **vulpunt lpg** een lpg-vulpunt aanwezig is;
- i. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering**, een parkeerkelder aanwezig mag zijn.

9.2 **Bouwregels**

Op de op de plankaart voor **Bedrijf** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

9.2.1 *Gebouwen*

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing**, mogen geen gebouwen worden gerealiseerd;
- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 43 (Bebouwingsgrenzen)**;
- c. de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen (inclusief de oppervlakte van een bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning) mag niet meer bedragen dan de in de tabel in **9.1 onder a** aangegeven bestaande oppervlakte;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de in de tabel in **9.1 onder a** aangegeven maximale goothoogte;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- g. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen;
- h. in afwijking van en/of aanvulling op het bepaalde **onder d tot en met g** geldt voor de gronden die op de kaart zijn aangeduid met **specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering**, dat aldaar tot een verticale diepte van 4,50 m en tot een oppervlakte van niet meer dan 900 m² (ondergronds) gebouwd mag worden;
- i. in afwijking van het bepaalde **onder d tot en met g** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

9.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat indien:
 1. ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan meerdere bedrijfswoningen aanwezig waren, dit aantal gehandhaafd mag worden;
 2. de gronden zijn aangeduid met **bedrijfswoning uitgesloten**, geen bedrijfswoning is toegestaan;

3. de gronden zijn aangeduid met **bedrijfswoning**, 1 bedrijfswoning is toegestaan op het aangeduide deel bij de aanduiding **relatie**;
4. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
5. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aanbouwen en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is, met dien verstande dat:
 - indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere inhoud aanwezig was, deze grotere inhoud als maximum geldt;
 - voor de woningen welke zijn opgenomen in **Bijlage 4** geldt dat de maximale inhoud niet meer dan 600 m³ mag bedragen.

9.2.3

Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan het bedrijfswoning, met een minimum van 1 m;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt in geval van bedrijfswoningen met één bouwlaag, dat de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer dan 4 m mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, echter niet in geval van herbouw;
- f. de oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen wordt meegerekend bij de maximale oppervlakte genoemd in **9.1 onder a**.

9.2.4

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen, met dien verstande dat voor lichtmasten geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

9.3

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. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de milieusituatie.

9.4

Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **9.2.1 onder c** en toestaan dat de afstand tot de perceelsgrens wordt verkleind;
- b. **9.2.1 onder e** en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot 8 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen;
- c. **9.2.1 onder f** en toestaan dat de hoogte wordt verhoogd tot 12 m, met dien

verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen;

- d. **9.2.1 onder g** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- e. **9.2.1 onder d** en toestaan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **9.1 onder a** opgenomen maximale oppervlakte, met dien verstande dat:
 - 1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
 - 2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid);
- a. **9.2.2 onder c** ten behoeve van de vergroting van de bedrijfswoningen welke zijn opgenomen in **Bijlage 4** tot niet meer dan 750 m³;
- b. **9.2.2 onder b** en toestaan dat een erker met een inhoud van niet meer dan 20 m³ wordt gebouwd.

9.4.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

9.4.2

Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

9.5

Specifieke gebruiksregels

9.5.1

Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44**, wordt in ieder geval gerekend:

- a. 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 bedrijfsvoering;
- b. ter plaatse van het perceel Smalendijk 5 opslag hoger dan 5 m.

9.6

Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **9.1 juncto artikel 1.96 (begripsomschrijvingwoning)** voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- b. **9.1** ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten, indien die bedrijfsactiviteiten naar de aard, omvang en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane activiteiten dan wel minder invloed op de omgeving hebben;
- c. **9.1 onder b** ten behoeve van de uitoefening van detailhandel, niet zijnde detailhandel in textiel, schoeisel, lederwaarden, huishoudelijke artikelen en voedings- en genotmiddelen in:
 - 1. goederen, welke ter plaatse zijn vervaardigd, bewerkt of hersteld;

2. goederen in een onderneming, waarin een nijverheids- en/of ambachtsbedrijf wordt uitgeoefend, mits de laatstgenoemde uitoefening een wezenlijk bestanddeel uitmaakt en de detailhandel in goederen, gelet op de aard daarvan, geschiedt zowel ter plaatse waar dat bedrijf wordt uitgeoefend als in rechtstreeks verband met de uitoefening van dat bedrijf;
- d. **9.5.1 onder b** ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw, gastenverblijf of een recreatiewoning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
1. er sprake is van mantelzorg;
 2. er niet meer dan 75 m² aan bestaande bijgebouwen, een bestaande recreatiewoning of een bestaand gastenverblijf in gebruik wordt genomen als afhankelijke woonruimte;
 3. er geen sprake is van nieuwbouw ten behoeve van de afhankelijke woonruimte;
 4. het bijgebouw, het gastenverblijf of de recreatiewoning een ruimtelijke eenheid vormt met de bedrijfswoning;
 5. het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
 6. de ontheffing en derhalve het gebruik van het bijgebouw, de recreatiewoning of het gastenverblijf als afhankelijke woonruimte dient te worden beëindigd als de mantelzorgsituatie is komen te vervallen.

9.6.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

9.6.2

Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

9.7

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming

Bedrijf wijzigen in de bestemming:

- a. **Wonen** en aansluitende gebiedsbestemming(en), indien het bedrijf is beëindigd, met dien verstande dat dat niet geldt voor de percelen met de aanduiding **bedrijfswoning uitgesloten**;
- b. **Wonen** en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
 2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2**;
 3. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van

vrijkomende agrarische bedrijfsgebouwen;

4. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
5. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in **Bijlage 2**;
6. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
7. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood.

9.7.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Artikel 10 Bedrijf - Nutsbedrijf

10.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Bedrijf - Nutsbedrijf** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een pompgebouw en andere bebouwing ten behoeve van de waterwinning;
- b. de gronden ter plaatse van de aanduiding **cultuurhistorischewaarden** zijn bestemd voor het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarde;

met daarbijbehorende gebouwen - geen bedrijfswoningen zijnde - bouwwerken, geen gebouw zijnde en terreinen.

10.2 Bouwregels

Op de tot **Bedrijf - Nutsbedrijf** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

10.2.1 Bouwwerken

Voor bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding **maximum bebouwingspercentage** mag niet meer bebouwd worden dan het op de plankaart aangegeven percentage;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer dan 6 m mag bedragen.

10.3 Nadere eisen

- a. het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. de milieusituatie.

Artikel 11 Bedrijf - Nutsvoorziening

11.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Bedrijf - Nutsvoorziening** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het uitoefenen van activiteiten ten behoeve van het openbaar nut;
- b. transformatoren, gasvoorzieningen en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;

met daarbijbehorende:

- c. gebouwen - een bedrijfswoning daaronder niet begrepen;
- d. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- e. erven;
- f. terreinen.

11.2 Bouwregels

Op de voor **Bedrijf - Nutsvoorziening** aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

11.2.1 Bouwwerken

Voor een gebouw en voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.

11.3 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 milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 12 **Bos**

12.1 **Bestemmingsomschrijving**

De op de plankaart voor **Bos** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en/of dichte beplantingsstroken;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- c. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- d. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- e. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruiterspaden;

met dien verstande dat:

- f. ter plaatse van de aanduiding **maatschappelijk** scoutingsactiviteiten zijn toegestaan;
- g. ter plaatse van de aanduiding **dagrecreatie** paintballactiviteiten zijn toegestaan;
- h. ter plaatse van de aanduiding **cultuurhistorischewaarden** de gronden mede zijn bestemd voor het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarde;
- i. ter plaatse van de aanduiding **specifieke aanduiding natuur - faunapassage** een ecoduct is toegestaan;

met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde.

12.2 **Bouwregels**

Op de tot **Bos** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

12.2.1 *Gebouwen*

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding **dagrecreatie**;
- b. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 2,50 m;
- c. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan 20 m².

12.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat:
 - 1. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van informatievoorzieningen niet meer mag bedragen dan 2,50 m;
 - 2. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde ter plaatse van de aanduiding **dagrecreatie** niet meer mag bedragen dan 2,50 m, met dien verstande dat de hoogte van netten niet meer dan 6 m mag bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde ter plaatse van de aanduiding **specifieke aanduiding van natuur - faunapassage** niet meer dan 15 m mag bedragen.

12.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **12.2.2** en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot 2,50 m.

12.3.1 Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

12.3.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

12.4 Aanlegvergunning

12.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming of aanduiding in de tabel een "A" is vermeld.

12.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in **12.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

12.4.3 Strijd met bestemming

Van strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.16 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

Artikel 13 Detailhandel

13.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Detailhandel** aangewezen gronden zijn bestemd voor detailhandel, met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing.

13.2 Bouwregels

Op de op de plankaart voor **Detailhandel** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

13.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 43 (Bebouwingsgrenzen)**;
- de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen (inclusief de oppervlakte van een bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning) mag niet meer bedragen dan de in de tabel hierna aangegeven maximale oppervlakte;

adres	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte	maximale goothoogte
Nijverdalsestraat 155	375	431	4 m
Rijssensestraat 170	443	443	5 m

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan de in de tabel hiervoor aangegeven maximale goothoogte;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen;
- in afwijking van het bepaalde **onder c tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

13.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende regels:

- per bestemmingsvlak mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd,
- de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aanbouwen en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is, met dien verstande dat indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere inhoud aanwezig was, deze grotere inhoud als maximum geldt.

13.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;

- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan het bedrijfswoning, met een minimum van 1 m;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt in geval van bedrijfswoningen met één bouwlaag, dat de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer dan 4 m mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, echter niet in geval van herbouw;
- f. de oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen wordt meegerekend bij de maximale oppervlakte genoemd in **13.1**.

13.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen, met dien verstande dat voor lichtmasten geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

13.3 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 milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.4 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **13.2.1 onder f** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

13.4.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

13.4.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44**, wordt in ieder geval gerekend:

- a. 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 bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van kampeermiddelen, bijgebouwen, gastenverblijven en recreatiewoningen voor permanente bewoning of als tweede woning.

13.6

Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **13.1 juncto artikel 1.96 (begripsomschrijvingwoning)** voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- b. **13.1** ten behoeve van andere bedrijfsactiviteiten, indien die bedrijfsactiviteiten naar de aard, omvang en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegestane activiteiten dan wel minder invloed op de omgeving hebben;
- c. **13.5.1 onder b** ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw, gastenverblijf of een recreatiewoning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 - 1. er sprake is van mantelzorg;
 - 2. er niet meer dan 75 m² aan bestaande bijgebouwen, een bestaande recreatiewoning of een bestaand gastenverblijf in gebruik wordt genomen als afhankelijke woonruimte;
 - 3. er geen sprake is van nieuwbouw ten behoeve van de afhankelijke woonruimte;
 - 4. het bijgebouw, het gastenverblijf of de recreatiewoning een ruimtelijke eenheid vormt met de bedrijfswoning;
 - 5. het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
 - 6. de ontheffing en derhalve het gebruik van het bijgebouw, de recreatiewoning of het gastenverblijf als afhankelijke woonruimte dient te worden beëindigd als de mantelzorgsituatie is komen te vervallen.

13.6.1

Afwegingskader ontheffing

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

13.6.2

Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

13.7

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming

Detailhandel wijzigen in de bestemming:

- a. **Wonen** en aansluitende gebiedsbestemming(en), indien het bedrijf is beëindigd;
- b. **Wonen** en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:

1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in het beleid in **Bijlage 2**;
2. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwen;
3. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
4. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in **Bijlage 2**;
5. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
6. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood.

13.7.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Artikel 14 Detailhandel - Tuincentrum

14.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Detailhandel - Tuincentrum** aangewezen gronden zijn bestemd voor :

- a. het kweken van en de (detail)handel in bloemen en planten;
 - b. alsmede in samenhang daarmee de detailhandel in overige tuinartikelen en -benodigdheden;
 - c. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd; met daarbijbehorende:
 - d. gebouwen;
 - e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - f. tuinen en erven;
 - g. terreinen en parkeervoorzieningen,
- met dien verstande dat:
- h. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
 - i. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing** geen bebouwing is toegestaan.

14.2 Bouwregels

Op de op de plankaart voor **Detailhandel - Tuincentrum** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

14.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 43 (Bebouwingsgrenzen)**;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen (inclusief de oppervlakte van een bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning) mag niet meer bedragen dan de in de tabel hierna aangegeven maximale oppervlakte;

adres	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte	maximale goothoogte
Vriezenveenseweg 31	4.950	4.950	5 m

- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan de in de tabel hiervoor aangegeven maximale goothoogte;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met e** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

14.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd,
- b. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aanbouwen en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen

onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is, met dien verstande dat indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere inhoud aanwezig was, deze grotere inhoud als maximum geldt.

14.2.3 *Bijgebouwen en overkappingen*

Voor bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan het bedrijfswoning, met een minimum van 1 m;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt in geval van bedrijfswoningen met één bouwlaag, dat de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer dan 4 m mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, echter niet in geval van herbouw;
- f. de oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen wordt meegerekend bij de maximale oppervlakte genoemd in **14.1**.

14.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen, met dien verstande dat voor lichtmasten geldt dat de hoogte niet meer mag bedragen dan 6 m.

14.3 **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 milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.4 **Ontheffing van de bouwregels**

- a. **14.2.1 onder c** en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd met 2 m;
- b. **14.2.1 onder d** en toestaan dat de hoogte wordt verhoogd tot 12 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen;
- c. **14.2.1 onder e** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast.

14.4.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;

- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

14.4.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

14.5 **Specifieke gebruiksregels**

14.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44**, wordt in ieder geval gerekend 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 agrarische bedrijfsvoering.

Artikel 15 Groen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Groen** aangewezen gronden zijn bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, parkeerstroken en waterhuishoudkundige voorzieningen; met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en verhardingen.

15.2 Bouwregels

Op de op de plankaart voor **Groen** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd **bouwwerken, geen gebouw zijnde** ten dienste van de bestemming.

15.2.1 *Bouwwerken geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

Artikel 16 Horeca

16.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Horeca** aangewezen gronden zijn bestemd voor horecabedrijven, met daarbijbehorende gebouwen bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

- de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing**, geen bebouwing is toegestaan.

16.2 Bouwregels

Op de op de plankaart voor **Horeca** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

16.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 43 (Bebouwingsgrenzen)**;
- de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen (inclusief de oppervlakte van een bedrijfswoning en bijgebouwen bij de bedrijfswoning) mag niet meer bedragen dan de in de tabel hierna aangegeven bestaande oppervlakte;

adres	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte	maximale goothoogte
Bekkenhaarsweg 28	1.275	1.275	4 m
Rijssensestraat 118	775	891	4 m
Wierdenseweg 21	525	525	4 m

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan de in de tabel hiervoor aangegeven maximale goothoogte;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen;
- in afwijking van het bepaalde **onder d tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

16.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende regels:

- per bestemmingsvlak mag niet meer dan één bedrijfswoning worden gebouwd,
- de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aanbouwen en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is, met dien verstande dat indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere inhoud aanwezig was, deze grotere inhoud als maximum geldt.

16.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan het bedrijfswoning, met een minimum van 1 m;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt in geval van bedrijfswoningen met één bouwlaag, dat de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer dan 4 m mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, echter niet in geval van herbouw;
- f. de oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen wordt meegerekend bij de maximale oppervlakte genoemd in **16.2.1**.

16.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

16.3 **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 milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.4 **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **16.2.1 onder c** en toestaan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **16.2.1 onder c** opgenomen maximale oppervlakte, met dien verstande dat:
 - 1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
 - 2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid).
- b. **16.2.1 onder d** en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd met 2 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen;
- c. **16.2.1 onder e** en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot 12 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen;
- d. **16.2.1 onder g** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- e. **16.2.2 onder b** en toestaan dat een erker met een inhoud van niet meer dan 20 m³ wordt gebouwd.

16.4.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;

- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

16.4.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

16.5 **Specifieke gebruiksregels**

16.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44**, wordt in ieder geval gerekend 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 bedrijfsvoering.

16.6 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming **Horeca** wijzigen in de bestemming:

- a. **Wonen** en aansluitende gebiedsbestemming(en), indien het bedrijf is beëindigd;
- b. **Wonen** en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
 2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2**;
 3. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwen;
 4. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
 5. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in **Bijlage 2**;
 6. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
 7. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood.

16.6.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Artikel 17 Maatschappelijk

17.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Maatschappelijk** aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met daarbijbehorende gebouwen - niet zijnde bedrijfswoningen - bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen, erven, terreinen en parkeervoorzieningen, met dien verstande dat:

- de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- de gronden ter plaatse van de aanduiding **cultuurhistorischewaarden** zijn bestemd voor het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarde;
- ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing**, geen bebouwing is toegestaan.

17.2 Bouwregels

Op de op de plankaart voor **Maatschappelijk** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

17.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 43 (Bebouwingsgrenzen)**;
- de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de in de tabel hierna aangegeven bestaande oppervlakte;

adres	activiteit	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte	maximale goothoogte
Nieuwe Schoolweg 3	Kulturhus / school	1.202	1300	5 m
2 ^e Lageveldsweg ong.	Onderkomen scouting	193	250	4 m
Klokkendijk 16 / Van Kregtenweg 9	School / kulturhus	1.354	2.000	5 m
Kupersweg (naast nr.2)	Beeldentuin	160	160	4 m
Oude Zwolseweg 1	Verenigingsgebouw	142	150	4 m
Rondweg 9	Scouting	400	400	4 m
Ypeloschoolweg 2a	School	337	550	5 m

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan de in de tabel hiervoor aangegeven maximale goothoogte;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen;
- in afwijking van het bepaalde **onder c tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

17.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

17.3 **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 milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.4 **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **17.2.2** en toestaan dat de bouwhoogte voor lichtmasten wordt verhoogd tot niet meer dan 6 m;
- b. **17.2.1 onder d** en toestaan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **17.2.1** opgenomen maximale oppervlakte, met dien verstande dat:
 1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
 2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid).

17.4.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

17.4.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 18 Maatschappelijk - Begraafplaats

18.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Maatschappelijk - Begraafplaats** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats;
- b. landschappelijke inpassing;

met daarbijbehorende gebouwen - geen bedrijfswoningen zijnde - bouwwerken, geen gebouw zijnde, erven, terreinen en parkeervoorzieningen.

18.2 Bouwregels

Op de op de plankaart voor **Maatschappelijk - Begraafplaats** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

18.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 43 (Bebouwingsgrenzen)**;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,50 m.

18.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van urnenmuren en beeldende kunstwerken mag niet meer bedragen dan 4 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 2,50 m.

18.3 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 milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 19 Natuur

19.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Natuur** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- b. infrastructurele voorzieningen zoals deze bestonden op het tijdstip van de terinzagelegging van het plan;
- c. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water;
- d. natuurvriendelijke oeverzones van 5 m breed aan weerszijden van een watergang;
- e. voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik, zoals wandel-, fiets- en ruitersporen;

met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **natuurwaarden** de gronden specifiek bestemd zijn voor 'een gebied van communautair belang' ingevolge de Habitatrichtlijn, voor de instandhouding in gunstige staat van het Habitatype 'Vochtige heiden (Noord - Atlantische vochtige heide met Erica tetralix, codering H4010); met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en werken, geen bouwwerken zijnde.

19.2 Bouwregels

Op de tot **Natuur** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming.

19.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 1 m mag bedragen, met dien verstande dat voor bouwwerken, geen gebouw zijnde ten behoeve van informatievoorzieningen een bouwhoogte geldt van niet meer dan 2,50 m.

19.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **19.2.1** en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot 2,50 m.

19.3.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

19.3.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

19.4 Aanlegvergunning

19.4.1 *Verbod*

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming of aanduiding in de tabel een "A" is vermeld.

19.4.2 *Uitzonderingen op verbod*

Het in **19.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

19.4.3 *Strijd met bestemming*

Van strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.16 lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheid voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

Artikel 20 Recreatie - Dagrecreatie

20.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Recreatie - Dagrecreatie** aangewezen gronden zijn bestemd voor de volgende activiteiten:

adres	activiteit	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte	maximale goothoogte
Bekkenhaarsweg 28	golfterrein	0	0	0
Reintszijweg ong. (tegenover 1, 3,5)	Sport- en spel/kinderboerderij	0	0	0
Rijssensestraat 142a	golfterrein	1.298	2.000	4 m
Vriezenveense weg 57	recreatieplas	650	3.000	4,5 m
Weusteweg (ong. naast nummer 13)	hondenterrein	200	200	4 m

met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water, landschappelijke inpassing en groenvoorzieningen, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - bebouwing**, gebouwen zijn toegestaan.

20.2 Bouwregels

Op de tot **Recreatie - Dagrecreatie** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

20.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - bebouwing**, met dien verstande dat gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 43 (Bebouwingsgrenzen)**;
- de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de in de tabel in **20.1** aangegeven bestaande oppervlakte;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan de in de tabel in **20.1** aangegeven maximale goothoogte;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen;
- in afwijking van het bepaalde **onder c tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

20.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende regels:

- een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding

bedrijfswoning;

- b. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aanbouwen en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is, met dien verstande dat indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere inhoud aanwezig was, deze grotere inhoud als maximum geldt.

20.2.3

Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan het bedrijfswoning, met een minimum van 1 m;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt in geval van bedrijfswoningen met één bouwlaag, dat de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer dan 4 m mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, echter niet in geval van herbouw;
- f. de oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen wordt meegerekend bij de maximale oppervlakte genoemd in **20.1**.

20.2.4

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat de bouwhoogte van ballenvangers 10 m mag bedragen.

20.3

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 milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.4

Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **20.1** en toestaan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **20.1** opgenomen maximale oppervlakte, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- b. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid).

20.4.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

20.4.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

20.5 **Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **20.1 juncto artikel 1.96 (begripsomschrijvingwoning)** voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- b. **20.1** ten behoeve van een hobbymatige paardenbak, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
 - 2. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m².

20.5.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

20.5.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 21 Recreatie - Recreatiewoning

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Recreatie - Recreatiewoning** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatief verblijf in recreatiewoningen;
- met daarbijbehorende:
- b. gebouwen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. terreinen.

21.2 Bouwregels

Op de voor **Recreatie - Recreatiewoning** aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

21.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 vrijstaande recreatiewoning worden gebouwd;
- b. de inhoud van een recreatiewoning, inclusief onderkeldering, aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de inhoud welke aanwezig was op het tijdstip van de van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan;
- c. vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan, met dien verstande dat indien reeds legaal vrijstaande bijgebouwen aanwezig zijn, deze gehandhaafd mogen blijven;
- d. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan 6 m bedragen.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

21.3 Gebruiksvoorschrift

21.3.1 Strijdig gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44** wordt in ieder geval gerekend het gebruik of laten gebruiken van gebouwen voor permanente bewoning.

Artikel 22 Recreatie - Verblijfsrecreatie

22.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Recreatie - Verblijfsrecreatie** aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. terreinen voor recreatiewoningen, stacaravans, chalets, toercaravans, vouwwagens, campers, tenten, huifkarren, trekkershutten en tenthuisjes, met dien verstande dat:
 1. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **maximaal aantal wooneenheden** recreatiewoningen zijn toegestaan;
 2. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **centrum** centrale voorzieningen zijn toegestaan;
 3. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van recreatie - groepsaccommodatie** groepsaccommodaties zijn toegestaan;
 - b. sanitaire voorzieningen;
 - c. daarbijbehorende centrale voorzieningen, waaronder begrepen dagrecreatieve voorzieningen, detailhandel en dienstverlenende bedrijven (één ander uitsluitend of in hoofdzaak ten dienste van de verblijfsrecreatieve voorzieningen) en horeca;
 - d. landschappelijke inpassing;
- met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, wegen, paden, parkeervoorzieningen, water en groenvoorzieningen.

22.2 Bouwregels

Op de tot **Recreatie - Verblijfsrecreatie** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

22.2.1 Gebouwen

Voor alle gebouwen geldt dat deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 43 (Bebouwingsgrenzen)**.

22.2.2 Gebouwen ten behoeve van voorzieningen

Voor gebouwen ten behoeve van voorzieningen, met uitzondering van een bedrijfswoning en daarbij behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen, gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen ten behoeve van de centrale voorzieningen, met uitzondering van sanitaire voorzieningen, mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding **centrum**;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt voor het recreatiepark Erve de Kleilutte, Zuiderveldweg 1a te Enter, dat centrale voorzieningen in de dienstwoning mogen worden opgericht;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen.

22.2.3 Trekkershutten

Voor trekkershutten gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een trekkershut mag niet meer bedragen dan 36 m²;
- b. vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 4 m bedragen.

22.2.4 Stacaravans en chalets

Voor stacaravans en chalets gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een stacaravan inclusief aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 60 m² bedragen;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,75 m bedragen;
- c. de afstand tot een andere stacaravan en/of chalet mag niet minder dan 5 m bedragen.

22.2.5 *Recreatiewoningen*

Voor recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding **maximaal aantal wooneenheden mag het aantal recreatiewoningen** niet meer bedragen dan het op de plankaart aangegeven aantal;
- b. recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden** niet meer dan 14 recreatiewoningen aaneen mogen worden gebouwd;
- c. de inhoud van een recreatiewoning inclusief onderkeldering, aanbouwen, uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen mag niet meer dan 300 m³ bedragen, met dien verstande dat de recreatiewoningen landschappelijk zijn ingepast;
- d. vrijstaande bijgebouwen zijn niet toegestaan, met dien verstande dat indien reeds legaal vrijstaande bijgebouwen aanwezig zijn, deze gehandhaafd mogen blijven;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag niet meer dan 7 m bedragen;
- g. de afstand tot een andere recreatiewoning mag niet minder dan 5 m bedragen.

22.2.6 *Groepsaccommodatie*

Voor groepsaccommodaties gelden de volgende regels:

- a. de inhoud mag niet meer dan 1.000 m³ bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt dat een grotere inhoud, zoals die bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mag worden;
- c. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen.

22.2.7 *Bedrijfswoningen*

Voor bedrijfswoningen gelden bovendien dat:

- a. uitsluitend een bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning**;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** geldt voor recreatieterrein de Elsgraven, Eversdijk 6, dat twee bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- c. de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aanbouwen en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is met dien verstande dat indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere inhoud aanwezig was, deze grotere inhoud als maximum geldt;

22.2.8 *Bijgebouwen en overkappingen*

Voor bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien

verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan het bedrijfswoning, met een minimum van 1 m;

- d. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt in geval van bedrijfswoningen met één bouwlaag, dat de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer dan 4 m mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, echter niet in geval van herbouw.

22.2.9 *Overige gebouwen*

Voor overige gebouwen, waaronder in ieder geval sanitaire voorzieningen en bergingen ten behoeve van opslag van onderhoudsmateriaal worden verstaan geldt dat de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 2% van het bestemmingsvlak.

22.2.10 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van verkeers-, sport- en spelvoorzieningen mag niet meer dan 6 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 3 m bedragen.

22.3 **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 milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

22.4 **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **22.2.7** en toestaan dat bij recreatieterein 't Mölke (Molendijk 107) een tweede bedrijfswoning wordt gerealiseerd;
- b. **22.2 aanhef** en toestaan dat wordt gebouwd ten behoeve van groepshuizen waarvoor ontheffing wordt verleend als bedoeld in **22.6**, mits:
 - 1. dit in overeenstemming is met de in **22.6** genoemde voorwaarden;
 - 2. deze bedrijfsmatig worden geëxploiteerd, wat blijkt uit een bedrijfsplan;
- c. **22.2.7 onder c** en toestaan dat een erker met een inhoud van niet meer dan 20 m³ wordt gebouwd.

22.4.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;

- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

22.4.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

22.5 **Specifieke gebruiksregels**

22.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44** wordt in ieder geval gerekend het gebruik van kampeermiddelen, bijgebouwen, gastenverblijven en recreatiewoningen voor permanente bewoning of als tweede bedrijfswoning.

22.6 **Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in

- a. **22.2** ten behoeve van de realisering van groepshuizen met dien verstande dat:

1. de inhoud van een groepshuis niet meer bedraagt dan 750 m³;
2. het aantal groepshuizen niet meer dan 15% van het totaal aantal recreatiewoningen mag bedragen, met dien verstande dat het aantal groepshuizen per park niet meer dan 10 mag bedragen;
3. de bouwhoogte mag niet meer dan 8 m bedragen;
4. de groepshuizen bedrijfsmatig geëxploiteerd moeten worden, wat moet blijken uit een bedrijfsplan;

- b. **22.5.1** ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw, gastenverblijf of een recreatiewoning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:

1. er sprake is van mantelzorg;
2. er niet meer dan 75 m² aan bestaande bijgebouwen, een bestaande recreatiewoning of een bestaand gastenverblijf in gebruik wordt genomen als afhankelijke woonruimte;
3. er geen sprake is van nieuwbouw ten behoeve van de afhankelijke woonruimte;
4. het bijgebouw, het gastenverblijf of de recreatiewoning een ruimtelijke eenheid vormt met de bedrijfswoning;
5. het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
6. de ontheffing en derhalve het gebruik van het bijgebouw, de recreatiewoning of het gastenverblijf als afhankelijke woonruimte dient te worden beëindigd als de mantelzorgsituatie is komen te vervallen.

22.6.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

22.6.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

22.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en ter plaatse van de aanduiding **wro-zone - wijzigingsgebied 1** de bouw van recreatiewoningen mogelijk maken, met dien verstande dat:

- a. het aantal recreatiewoningen niet meer bedraagt dan 15 per ha bruto terrein;
- b. uit een bedrijfsplan is gebleken dat sprake is van een bedrijfsmatige exploitatie;
- c. permanente bewoning niet is toegestaan.

22.7.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Artikel 23 Sport

23.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Sport** aangewezen gronden zijn bestemd voor sportvoorzieningen, met daarbij behorende gebouwen - geen bedrijfswoningen zijnde -, parkeervoorzieningen en bouwwerken, geen gebouw zijnde.

23.2 Bouwregels

Op de op de plankaart voor **Sport** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

23.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding **bebouwing**;
- gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 43 (Bebouwingsgrenzen)**;
- de afstand tot de perceelsgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de in de tabel hierna aangegeven bestaande oppervlakte;

adres	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte	maximale goothoogte
2 ^e Lageveldseweg 3a	950	1425	4 m
2 ^e Lageveldsweg 6c/6d/6f	3.150	4.725	4 m
Sportlaan 2	0	0	n.v.t.

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan de in de tabel hiervoor aangegeven maximale goothoogte;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m;
- de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen;
- in afwijking van het bepaalde **onder d tot en met g** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

23.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- de bouwhoogte van lichtmasten, ballenvangers en reclameborden mag niet meer dan 20 m bedragen;
- de bouwhoogte van tribunes mag niet meer dan 10 m bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 2,50 m bedragen.

23.3 Nadere eisen

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

- het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- het bebouwingsbeeld;

- c. de landschappelijke inpassing;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

23.4

Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **23.2.1 onder d** en toestaan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **23.2.1 onder d** opgenomen maximale oppervlakte, met dien verstande dat:

- a. de noodzaak is aangetoond door middel van een ontwikkelingsplan;
- b. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid);

23.4.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

23.4.2

Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 24 Sport - Manege

24.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Sport - Manege** aangewezen gronden zijn bestemd voor een manege, met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, paardebakken, tuinen, erven en gronden, met dien verstande dat:

- per bestemmingsvlak niet meer dan 1 manege is toegestaan;
- de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- de gronden mede mogen worden gebruikt ten behoeve van kleinschalige horeca ten dienste van de manege;
- ter plaatse van de aanduiding **cultuurhistorischewaarden** voor het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarde.

24.2 Bouwregels

Op de op de plankaart voor **Sport - Manege** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

24.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 43 (Bebouwingsgrenzen)**;
- deze dienen te worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlak (inclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bij de bedrijfswoning behorende aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen) mag niet meer bedragen dan het in onderstaande tabel bij bestaande oppervlakte vermelde oppervlak:

adres	bestaande oppervlakte	maximale oppervlakte
Bruine Hoopsweg 2	4.830	5.000
Bruine Hoopsweg 2a	1.560	1.700
Eversdijk ong. (Zoekerveld)	1.567	1.700

- de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- de dakhelling mag niet minder dan 15° bedragen, met dien verstande dat voor een oppervlakte van ten hoogste 100 m² de dakhelling 0° mag bedragen;
- in afwijking van het bepaalde **onder c tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden.

24.2.2 Bedrijfswoningen

Voor bedrijfswoningen gelden bovendien de volgende regels:

- per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning uitgesloten** geen bedrijfswoningen worden toegestaan;
- de inhoud van de bedrijfswoning, inclusief aanbouwen en uitbouwen, mag niet meer bedragen dan 750 m³, exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen

onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is, met dien verstande dat indien op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan een grotere inhoud aanwezig was, deze grotere inhoud als maximum geldt;

24.2.3 *Bijgebouwen en overkappingen*

Voor bijgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan het bedrijfswoning, met een minimum van 1 m;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt in geval van bedrijfswoningen met één bouwlaag, dat de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer dan 4 m mag bedragen;
- e. in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, echter niet in geval van herbouw;

24.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van perceels- en erfscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

24.3 **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 milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

24.4 **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **24.2.1 onder c** en toestaan dat de bestaande oppervlakte wordt vergroot tot niet meer dan de in de tabel van **24.2.1** opgenomen maximale oppervlakte, met dien verstande dat:
 - 1. de noodzaak is aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
 - 2. het perceel landschappelijk wordt ingepast (passend binnen het gemeentelijk landschapsbeleid);
- b. **24.2.1 onder d** en toestaan dat de goothoogte wordt verhoogd tot 8 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen;
- c. **24.2.1 onder e** en toestaan dat de bouwhoogte wordt verhoogd tot 12 m, met dien verstande dat dit niet geldt voor bedrijfswoningen;
- d. **24.2.1 onder f** ten behoeve van een afwijkende dakvorm, indien en voor zover het bebouwingsbeeld daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- e. **24.2.2 onder a** en toestaan dat ter plaatse van de aanduiding **bedrijfswoning**

uitgesloten één bedrijfswoning wordt gerealiseerd;

- f. **24.2.2 onder b** en toestaan dat een erker met een inhoud van niet meer dan 20 m³ wordt gebouwd.

24.4.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

24.4.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

24.5 **Specifieke gebruiksregels**

24.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44** wordt in ieder geval gerekend:

- a. 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 agrarische bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van kampeermiddelen, bijgebouwen, gastenverblijven en recreatiewoningen voor permanente bewoning of als tweede bedrijfswoning;
- c. het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie.

24.5.2 *Toegestaan gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44** wordt in ieder geval niet gerekend het stallen van caravans in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen.

24.6 **Ontheffing van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **24.1 juncto artikel 1.96 (begripsomschrijvingwoning)** voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- b. **24.5.1** ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw, gastenverblijf of een recreatiewoning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 1. er sprake is van mantelzorg;
 2. er niet meer dan 75 m² aan bestaande bijgebouwen, een bestaande recreatiewoning of een bestaand gastenverblijf in gebruik wordt genomen als afhankelijke woonruimte;
 3. er geen sprake is van nieuwbouw ten behoeve van de afhankelijke woonruimte;
 4. het bijgebouw, het gastenverblijf of de recreatiewoning een ruimtelijke eenheid vormt met de bedrijfswoning;
 5. het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;

6. de ontheffing en derhalve het gebruik van het bijgebouw, de recreatiewoning of het gastenverblijf als afhankelijke woonruimte dient te worden beëindigd als de mantelzorgsituatie is komen te vervallen.

24.6.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

24.6.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

24.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de bestemming **Sport - Manege** wijzigen in de bestemming:

- a. **Wonen** en aansluitende gebiedsbestemming(en), indien het bedrijf is beëindigd;
- b. **Wonen** en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;
 2. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat in **Bijlage 2** is opgenomen;
 3. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwen;
 4. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
 5. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in **Bijlage 2**;
 6. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
 7. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood.

24.7.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de

gevolgen voor de infrastructuur.

Artikel 25 Verkeer - 1

25.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor **Verkeer - 1** zijn bestemd voor het vervoer over de weg; met daarbij behorende gebouwen, zoals bushaltes, bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, fietspaden, bermen en bermsloten, taluds, ongelijkvloerse kruisingen, carpoolplaatsen, faunapassages, parkeer- en groenvoorzieningen.

25.2 Bouwregels

Op de tot **Verkeer - 1** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

25.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen 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 per gebouw niet meer bedragen dan 10 m².

25.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

25.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44** wordt in ieder geval gerekend:

- a. indien en voor zover op de plankaart een dwarsprofiel is aangegeven: het inrichten van de gronden in afwijking van het dwarsprofiel;
- b. indien en voor zover op de plankaart geen dwarsprofiel is aangegeven: het aanleggen van een weg, bestaande uit meer dan twee rijstroken.

Artikel 26 Verkeer - 2

26.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor **Verkeer - 2** zijn bestemd voor het vervoer over de weg; met daarbij behorende gebouwen, zoals bushaltes, bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, fietspaden, bermen en bermsloten, taluds, ongelijkvloerse kruisingen, carpoolplaatsen, faunapassages, parkeer- en groenvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van natuur-faunapassage** een ecoduct is toegestaan.

26.2 Bouwregels

Op de tot **Verkeer - 2** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

26.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen 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 per gebouw niet meer bedragen dan 10 m².

26.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

- a. Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** is ter plaatse van de aanduiding **specifieke aanduiding van natuur - faunapassage** een ecoduct met een bouwhoogte van 15 m toegestaan.

Artikel 27 Verkeer - 3

27.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor **Verkeer - 3** zijn bestemd voor het vervoer over de weg; met daarbij behorende gebouwen, zoals bushaltes, bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, fietspaden, bermen en bermsloten, taluds, ongelijkvloerse kruisingen, carpoolplaatsen, faunapassages, parkeer- en groenvoorzieningen.

27.2 Bouwregels

Op de tot **Verkeer - 3** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

27.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen 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 per gebouw niet meer bedragen dan 10 m².

27.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

Artikel 28 Verkeer - 4

28.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor **Verkeer - 4** zijn bestemd voor het vervoer over de weg; met daarbij behorende gebouwen, zoals bushaltes, bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, fietspaden, bermen en bermsloten, taluds, ongelijkvloerse kruisingen, carpoolplaatsen, faunapassages, parkeer- en groenvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van natuur - faunapassage** een ecoduct is toegestaan.

28.2 Bouwregels

Op de tot **Verkeer - 4** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

28.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen 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 per gebouw niet meer bedragen dan 10 m².

28.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** is ter plaatse van de aanduiding **specifieke aanduiding van natuur - faunapassage** een ecoduct met een bouwhoogte van 15 m toegestaan.

Artikel 29 Verkeer - Onverhard

29.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Verkeer - Onverhard** aangewezen gronden zijn bestemd voor onverharde wegen ter ontsluiting van de aanliggende percelen, met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

29.2 Bouwregels

Op de tot **Verkeer - Onverhard** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming, waarvoor geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

Artikel 30 Verkeer - Railverkeer

30.1 Bestemmingsomschrijving

De gronden op de kaart aangewezen voor **Verkeer - Railverkeer** zijn bestemd voor het vervoer over het spoor; met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, zoals bermen en bermsloten, taluds, ongelijkvloerse kruisingen, faunapassages en groenvoorzieningen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **specifieke vorm van natuur-faunapassage** een ecoduct is toegestaan.

30.2 Bouwregels

Op de tot **Verkeer - Railverkeer** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming, de volgende regels gelden:

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** is ter plaatse van de aanduiding **specifieke aanduiding van natuur - faunapassage** een ecoduct met een bouwhoogte van 15 m toegestaan.

Artikel 31 Verkeer - Voet-/Fietspad

31.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Verkeer - Voet-/Fietspad** aangewezen gronden zijn bestemd voor een voetpad en/of een fietspad; met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

31.2 Bouwregels

Op de tot **Verkeer - Voet-/Fietspad** aangewezen gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming, waarvoor geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

Artikel 32 Water

32.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart 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;
- e. ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - bebouwing** voor gebouwen ten behoeve van onderhoud, beheer, opslag, stalling, sanitaire voorzieningen en aan de recreatieve functie verbonden horeca-activiteiten;

met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, zoals bruggen, dammen, duikers, stuwen, sluizen en beschoeiingen.

32.2 Bouwregels

Op de tot **Water** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

32.2.1 *Gebouwen*

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding - bebouwing**;
- b. de oppervlakte van de gebouwen ten behoeve van onderhoud, beheer, opslag, stalling alsmede sanitaire voorzieningen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- c. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de recreatieve functie met daaraan verbonden horeca-activiteiten mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 8,50 m;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m.

32.2.2 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van scheepvaarttekens, bruggen, sluizen en daarmee gelijk te stellen kunstwerken niet meer mag bedragen dan 15 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde niet meer mag bedragen dan 2,50 m;
- c. de bouw van aanlegsteigers en vissteigers niet is toegestaan.

32.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **32.2.1 onder b** ten behoeve van de uitbreiding van de toegestane oppervlakte tot 200 m²;
- b. **32.2.1 onder c** ten behoeve van de uitbreiding van de toegestane oppervlakte tot 150 m²;
- c. **32.2.2 onder c** ten behoeve van de bouw van aanlegsteigers en vissteigers, mits:
 - 1. de lengte van de aanlegsteiger, gemeten evenwijdig aan de oever, niet meer dan 20 m bedraagt;
 - 2. de breedte van de aanlegsteiger, gemeten haaks op de oever, niet meer dan

- 2 m bedraagt;
3. de lengte van een vissteiger, gemeten evenwijdig aan de oever niet meer dan 2 m bedraagt;
 4. de breedte van een vissteiger, gemeten haaks op de oever, niet meer dan 1 m bedraagt.

32.3.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

32.3.2

Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 33 Wonen

33.1

Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Wonen** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen, met dien verstande dat:

- de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- bed & breakfast is toegestaan in de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw;
- ter plaatse van de aanduiding **cultuurhistorischewaarden** voor het behoud, de bescherming of het herstel van de cultuurhistorische waarde;
- ter plaatse van de aanduiding **bedrijf aan huis** de voor het betrokken perceel genoemde (bedrijfs)activiteit plaats mag vinden, met dien verstande dat:
 - de activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
 - de maximale gezamenlijke bebouwingsoppervlakte die voor deze activiteit wordt gebruikt niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte zoals genoemd in de tabel:

Adres	Activiteit	Bestaande oppervlakte
1 ^e Lageveldsweg 20a	viskwekerij	315 (waarvan 55 detailhandel)
Bekkenhaarsweg 2	opslag bouwmaterialen en kantoor	285
Bekkenhaarsweg 3	opslag vallend onder inrichting type A van Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer + demontagewerkplaats voor de opgeslagen goederen	390
Enterweg 18a	opslag van marktkramen en stacaravans	370
Grimbergerweg 5	theehuis	100
Goorseweg 22a	reparatie en onderhoud aan en in- en verkoop van aanhangers en paardentrailers	320
Hexelseweg 61	opslag vallend onder inrichting type A van Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer	200
Hoeselerdijk 16	Minicamping	Binnen bestaande bebouwing
Huttemansweg 3a	groothandel lichttechniek	50
Keizersweg 7	paardenhouderij	200

Kremersweg 7	plattelandskamer en vergaderruimte	300
Piksenweg 21	minicamping	Binnen bestaande bebouwing
Piksenweg 25b	Opslag vallend onder inrichting type A van Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer	540
Poolweg 4	Minicamping	Binnen bestaande bebouwing
Reintsweg 9	Opslag vallend onder inrichting type A van Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer	665
Rijssensestraat 140	Electro	205
Saamsweg 4	VAB (loon- en grondverzet)	760
Schapendijk 11	Opslag bouw- en bestratingsmateriaal	800
Smeijersdijk 2	Minicamping	Binnen bestaande bebouwing
Vriezenveenseweg 37a	opslag bouwmaterialen	620
Vriezenveenseweg 60a	Opslag vallend onder inrichting type A van Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer	205
Witmoesdijk 5	Houtbewerking	130
Witmoesdijk 5a	opslag bouw materiaal	300
Ypeloweg 14	Zorgboerderij	225
Ypeloschoolweg 3	Theeschenkerij	50
Ypeloschoolweg 8a	Kantoor	120

met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

33.2

Bouwregels

Op de tot **Wonen** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding **specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bebouwing** geen bebouwing is toegestaan.

33.2.1

Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie en van het bepaalde in **artikel 43 (Bebouwingsgrenzen)**.

33.2.2

Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één woonhuis worden gebouwd, met dien

- verstande dat ter plaatse van de aanduiding **maximaal aantal wooneenheden** het aantal woonhuizen niet meer dan het aangegeven aantal mag bedragen;
- b. de inhoud mag niet meer bedragen dan 750 m³ exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is;
 - c. in afwijking van het bepaalde **onder b** geldt dat de inhoud van de woningen welke zijn opgenomen in **Bijlage 4** niet meer mag bedragen dan 600 m³; exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is;
 - d. in afwijking van het bepaalde **onder b** geldt dat ter plaatse van de aanduiding **maximum volume** de inhoud van een woning, exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is, niet meer mag bedragen dan de inhoud zoals die op de plankaart is aangegeven;
 - e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 m;
 - f. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
 - g. in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met f** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en in voorkomend geval van herbouw, gehandhaafd mogen worden.

33.2.3

Bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan de woning, met een minimum van 1 m;
- d. in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt in geval van woningen met één bouwlaag, dat de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer dan 4 m mag bedragen;
- e. de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met e** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan en in voorkomende geval van herbouw, gehandhaafd mogen worden, met dien verstande dat de oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 250 m² mag bedragen.

33.2.4

Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, waaronder begrepen overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van perceels- en erfscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

33.3

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 milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

33.4

Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **33.1** en toestaan dat karakteristieke voormalige bedrijfsgebouwen als genoemd in **Bijlage 5 Karakteristieke panden** worden verbouwd en gebruikt voor bewoning;
- b. **33.1** ten behoeve van een trekkershut, met dien verstande dat:
 - 1. uitsluitend ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf en een kleinschalig kampeerterrein een trekkershut is toegestaan;
 - 2. niet meer dan twee trekkershutten per voormalig agrarisch bedrijf en per kleinschalig kampeerterrein zijn toegestaan;
 - 3. de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 36 m² mag bedragen;
- c. **33.1** en op een voormalig agrarisch bedrijf twee trekkershutten in de vorm van een hooiberg met een oppervlakte van niet meer dan 36 m² toestaan;
- d. **33.2.2 onder a** en toestaan dat een karakteristiek pand (als genoemd in **Bijlage 5 Karakteristieke panden**/ voormalige bedrijfswoning, zijnde een zelfstandige wooneenheid, met een omvang van minimaal 1.000 m³ wordt verbouwd ten behoeve van twee woningen;
- e. **33.2.2 onder a** en toestaan dat een karakteristiek pand (als genoemd in **Bijlage 5 Karakteristieke panden** / voormalige bedrijfswoning, zijnde een zelfstandige wooneenheid, met een omvang van minimaal 1.500 m³ wordt verbouwd ten behoeve van drie woningen;
- f. **33.2.2 onder b** en toestaan dat een erker met een inhoud van niet meer dan 20 m³ wordt gebouwd;
- g. **33.2.2 onder c** ten behoeve van de vergroting van de woningen welke zijn opgenomen in **Bijlage 4** tot niet meer dan 750 m³;
- h. **33.2.3 onder e** ten behoeve van een afwijkende dakhelling;
- i. **33.2.4** ten behoeve van een hobbymatige paardenbak, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
 - 2. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m².

33.4.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

33.4.2

Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

33.5 Specifieke gebruiksregels

33.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44** wordt in ieder geval gerekend het gebruik van kampeermiddelen, vrijstaande bijgebouwen, gastenverblijven en recreatiewoningen voor permanente bewoning of als tweede woning.

33.5.2 *Toegestaan gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44** wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. het stallen van caravans in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen;
- b. het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. niet meer dan 35% van het vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep tot een maximale oppervlakte van 50 m², dan wel, indien de bestaande oppervlakte groter is, de oppervlakte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 3. detailhandel is niet toegestaan.

33.6 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **33.1 juncto artikel 1.96 (begripsomschrijvingwoning)** voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- b. **33.1** en toestaan dat een karakteristiek pand/(voormalige bedrijfs)woning, zijnde een zelfstandige wooneenheid, met een omvang van minimaal 1.000 m³ wordt gebruikt ten behoeve van twee woningen;
- c. **33.1** en toestaan dat een karakteristiek pand/voormalige bedrijfswoning, zijnde een zelfstandige wooneenheid, met een omvang van minimaal 1.500 m³ wordt gebruikt ten behoeve van drie woningen;
- d. **33.1** ten behoeve van een trekkershut, met dien verstande dat:
 1. uitsluitend ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf en een kleinschalig kampeerterrein een trekkershut is toegestaan;
 2. niet meer dan twee trekkershutten per voormalig agrarisch bedrijf en per kleinschalig kampeerterrein zijn toegestaan;
 3. de oppervlakte van een trekkershut niet meer dan 36 m² mag bedragen;
- e. **33.1** ten behoeve van een landschappelijk ingepast, kleinschalig kampeerterrein met dien verstande dat:
 1. deze gronden niet zijn voorzien van de aanduiding **veiligheidszone - munitie**
 2. deze gronden niet zijn voorzien van de dubbelbestemming **Waarde - Archeologisch monument**;
 3. op deze gronden het keur van het waterschap niet van toepassing is;
 4. de sanitaire voorzieningen binnen bestaande opstallen worden gerealiseerd;
 5. wordt voldaan aan de regels kleinschalig kamperen zoals deze zijn verwoord in de beleidsnota in **Bijlage 3** en de kampeerverordening;

- f. **33.1** ten behoeve van een hobbymatige paardenbak, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
 2. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m²;
- g. **33.5.1** ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw, gastenverblijf of een recreatiewoning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 1. er sprake is van mantelzorg;
 2. er niet meer dan 75 m² aan bestaande bijgebouwen, een bestaande recreatiewoning of een bestaand gastenverblijf in gebruik wordt genomen als afhankelijke woonruimte;
 3. er geen sprake is van nieuwbouw ten behoeve van de afhankelijke woonruimte;
 4. het bijgebouw, het gastenverblijf of de recreatiewoning een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 5. het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
 6. de ontheffing en derhalve het gebruik van het bijgebouw, de recreatiewoning of het gastenverblijf als afhankelijke woonruimte dient te worden beëindigd als de mantelzorgsituatie is komen te vervallen.

33.6.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

33.6.2

Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

33.7

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. de bestemming **Wonen** wijzigen in de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** ten behoeve van de realisering van een nieuw grondgebonden agrarisch bedrijf met dien verstande dat:
 1. het bestemmingsvlak grenst aan de bestemming **Agrarisch** en/of de bestemming **Agrarisch met waarden - Landschap**;
 2. het een voormalig agrarisch bedrijf betreft;
 3. door middel van een bedrijfsplan is aangetoond dat het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft;
 4. de wijziging milieutechnisch uitvoerbaar is;
- b. de bestemming **Wonen** wijzigen en toestaan dat één of meerdere extra woningen worden gerealiseerd, met dien verstande dat:
 1. het een voormalig agrarisch bedrijfscomplex betreft;
 2. voor de bouw van één extra woning minimaal 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt;

3. voor de bouw van meerdere extra woningen een veelvoud van 850 m² aan bedrijfsgebouwen wordt gesloopt, mits noodzakelijk voor de financiële uitvoerbaarheid zoals dat is opgenomen in **Bijlage 2**;
 4. het gehele complex met voormalige agrarische gebouwen wordt gesloopt, met uitzondering van de karakteristieke of monumentale agrarische bebouwing en met uitzondering van de gebouwen welke worden hergebruikt in het kader van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwen;
 5. de ruimtelijke kwaliteit ter plekke wordt verbeterd, wat blijkt uit een aanzienlijke reductie van het bouwoppervlak en volume en uit een goede landschappelijke en architectonische inpassing;
 6. wordt voldaan aan de voorwaarden zoals ze zijn vervat in **Bijlage 2**;
 7. de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder in acht wordt genomen;
 8. per locatie slechts éénmalig wordt deelgenomen aan Rood voor Rood;
- c. aan de bestemming **Wonen** de aanduiding **bedrijf aan huis** toekennen, met dien verstande dat:
1. er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf;
 2. de activiteiten plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing;
 3. er geen sprake mag zijn van buitenopslag;
 4. landschappelijke waarden niet mogen worden aangetast;
 5. er geen belemmeringen ontstaan voor functies in de omgeving;
 6. er geen sprake mag zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking, wat onder andere tot uitdrukking komt in het feit dat de bestaande infrastructuur moet zijn berekend op de nieuwe activiteit;
 7. aan te leggen parkeerplaatsen landschappelijk worden ingepast;
 8. de agrarische uitstraling van de bebouwing gehandhaafd blijft en indien mogelijk wordt versterkt;
 9. detailhandel alleen mag plaatsvinden indien dit kleinschalig is, duidelijk ondergeschikt aan de hoofdactiviteit en een directe relatie heeft met de hoofdactiviteit;
- d. de bestemming van het perceel wijzigen ten behoeve van kleinschalige verblijfsrecreatie in de vorm van plattelandskamers en/of -appartementen, met dien verstande dat:
1. sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf of een karakteristiek pand, zoals opgenomen in **Bijlage 5**;
 2. de gronden zijn gelegen binnen de op de plankaart aangegeven reconstructiewetzone - verwevingsgebied;
 3. de kamers binnen bestaande gebouwen worden gerealiseerd;
 4. de oppervlakte per kamer niet meer bedraagt dan 50 m²;
 5. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 300 m²;
 6. aan de regels van plattelandskamers en/of -appartementen, zoals deze zijn opgenomen in **Bijlage 3**, en aan de kampeerverordening wordt voldaan.

33.7.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding,

ecologie en archeologie;

- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Artikel 34 Wonen - Landhuis

34.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Wonen - Landhuis** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonhuizen in de zin van landhuizen alsmede voor:

- het behoud, het beheer of het herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden, zoals deze tot uitdrukking komen in de aanwezige hoogopgaande (bos-)beplantingen;
- ter plaatse van de aanduiding **cultuurhistorischewaarden** voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische waarde;
- de woning en/of een aan de woning aangebouwd gebouw wordt gebruikt voor bed & breakfast;

met daarbijbehorende gebouwen, bijgebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

34.2 Bouwregels

Op de tot **Wonen - Landhuis** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

34.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie en van het bepaalde in **artikel 43 (Bebouwingsgrenzen)**.

34.2.2 Hoofdgebouwen in casu woonhuizen

Voor hoofdgebouwen in casu woonhuizen gelden de volgende regels:

- per bestemmingsvlak mag niet meer dan één landhuis worden gebouwd;
- de inhoud mag niet minder bedragen dan 750 m³ exclusief de inhoud van kelders voor zover deze zijn gelegen onder een gebouw en deze van buiten niet toegankelijk is;
- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 m;
- de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- in afwijking van het bepaalde **onder b tot en met d** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, echter niet in geval van herbouw.

34.2.3 Bijgebouwen en overkappingen

Voor bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 100 m²;
- de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 3 m bedragen;
- de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer dan 8 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte 15% lager dient te zijn dan het bedrijfswoning, met een minimum van 1 m;
- in afwijking van het bepaalde **onder c** geldt in geval van bedrijfswoningen met één bouwlaag, dat de bouwhoogte van een bijgebouw niet meer dan 4 m mag bedragen;
- de dakhelling mag niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- in afwijking van het bepaalde **onder a tot en met e** geldt dat afwijkingen in maten en afmetingen, zoals die bestaan op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, gehandhaafd mogen worden, met dien verstande dat de

oppervlakte van bijgebouwen niet meer dan 250 m² mag bedragen.

34.2.4 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde - niet zijnde overkappingen en carports - gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van perceels- en erfscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer dan 5 m bedragen.

34.3 **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 milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

34.4 **Ontheffing van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. **34.1** ten behoeve van een hobbymatige paardenbak, met dien verstande dat:
 1. de afstand tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
 2. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m².

34.4.1 *Afwegingskader*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

34.4.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

34.5 **Specifieke gebruiksregels**

34.5.1 *Strijdig gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44** wordt in ieder geval gerekend het gebruik van kampeermiddelen, bijgebouwen, gastenverblijven en recreatiewoningen voor permanente bewoning of als tweede woning.

34.5.2 *Toegestaan gebruik*

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44** wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. het stallen van caravans in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen;

- b. het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. niet meer dan 35% van het vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep tot een maximale oppervlakte van 50 m², dan wel, indien de bestaande oppervlakte groter is, de oppervlakte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
 - 2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
 - 3. detailhandel is niet toegestaan.

34.6

Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **34.1 juncto artikel 1.96 (begripsomschrijvingwoning)** voor de huisvesting van twee huishoudens ten behoeve van inwoning, met dien verstande dat dit niet mag leiden tot twee afzonderlijke woningen;
- b. **33.1** ten behoeve van een hobbymatige paardenbak, met dien verstande dat:
 - 1. de afstand tot woningen van derden niet minder bedraagt dan 50 meter;
 - 2. de oppervlakte van een paardenbak niet meer bedraagt dan 1.200 m²;
- c. **33.5.1** ten behoeve van het gebruik van een bijgebouw, gastenverblijf of een recreatiewoning als afhankelijke woonruimte, met dien verstande dat:
 - 1. er sprake is van mantelzorg;
 - 2. er niet meer dan 75 m² aan bestaande bijgebouwen, een bestaande recreatiewoning of een bestaand gastenverblijf in gebruik wordt genomen als afhankelijke woonruimte;
 - 3. er geen sprake is van nieuwbouw ten behoeve van de afhankelijke woonruimte;
 - 4. het bijgebouw, het gastenverblijf of de recreatiewoning een ruimtelijke eenheid vormt met de woning;
 - 5. het gebruik van een bijgebouw als afhankelijke woonruimte niet mag leiden tot een onevenredige aantasting van de omgeving;
 - 6. de ontheffing en derhalve het gebruik van het bijgebouw, de recreatiewoning of het gastenverblijf als afhankelijke woonruimte dient te worden beëindigd als de mantelzorgsituatie is komen te vervallen.

34.6.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

34.6.2

Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 35 Wonen - Woonwagenstandplaats

35.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Wonen - Woonwagenstandplaats** aangewezen gronden zijn bestemd voor het wonen in woonwagens, met dien verstande dat:

- a. het aantal woonwagens niet meer dan 3 mag bedragen;
 - b. de gronden mede zijn bestemd voor landschappelijke inpassing;
- met daarbijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouw zijnde, tuinen en erven.

35.2 Bouwregels

Op de tot **Wonen - Woonwagenstandplaats** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken ten dienste van de bestemming.

35.2.1 Gebouwen

Voor gebouwen gelden de volgende regels:

- a. deze mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het beginsel van bebouwingsconcentratie;
- b. deze mogen uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van het bepaalde in **artikel 43 (Bebouwingsgrenzen)**;
- c. de oppervlakte van een woonwagen, inclusief aanbouwen en uitbouwen mag niet meer bedragen dan 65 m²;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woonwagen mag niet meer bedragen dan 35 m²;
- e. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 m;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 6 m.

35.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

35.3 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 milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

35.4 Specifieke gebruiksregels

35.4.1 Toegestaan gebruik

Tot een met de bestemming strijdig gebruik als bedoeld in **artikel 44** wordt in ieder geval niet gerekend:

- a. het gebruik van ruimten binnen de woning of in de bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden-beroep, voor zover dit gebruik ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. niet meer dan 35% van het vloeroppervlakte van de woning en de bijgebouwen mag worden gebruikt voor een aan-huis-verbonden beroep tot een maximale oppervlakte van 50 m², dan wel, indien de bestaande oppervlakte groter is, de oppervlakte zoals die bestond op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpplan;
2. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, dient tevens de bewoner van de woning te zijn;
3. detailhandel is niet toegestaan.

Artikel 36 Leiding - Gas

36.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Leiding - Gas** aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor de bescherming van de leiding, alsmede:

- a. (een) leiding(en) ten behoeve van het transport van aardgas; met daarbij behorende:
- b. leidingzone;
- c. veiligheidszone;
- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f. werken, geen bouwwerken zijnde.

36.2 Bouwregels

Op de voor **Leiding - Gas** aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

36.2.1 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2,5 m bedragen.

36.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **36.2** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de basisbestemming.

36.3.1 Afwegingskader

Een in **36.3** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien uit overleg met de leidingbeheerder(s) blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de gasleiding(en) en/of het aspect veiligheid geen bezwaar bestaat.

36.3.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

36.4 Aanlegvergunning

36.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "**A**" is vermeld.

36.4.2 Uitzondering op verbod

Het in **36.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

36.4.3

Strijd met bestemming

Van strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.16. lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

Artikel 37 Leiding - Hoogspanningsverbinding

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Leiding - Hoogspanningsverbinding**aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor de bescherming van de leiding, alsmede:

- a. (een) bovengrondse verbinding(en) ten behoeve van het transport van elektriciteit; met daarbij behorende:
- b. leidingzone;
- c. veiligheidszone;
- d. gebouwen;
- e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
- f. werken, geen bouwwerken zijnde.

37.2 Bouwregels

Op de voor **Leiding - Hoogspanningsverbinding**aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

37.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van een hoogspanningsmast mag niet meer dan 40 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedragen.

37.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **37.2** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van de basisbestemming.

37.3.1 *Afwegingskader*

Een in **37.3** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien uit overleg met de leidingbeheerder(s) en brandweer blijkt dat daartegen met het oog op het doelmatig functioneren van de hoogspanningsverbinding(en) en/of het aspect veiligheid geen bezwaar bestaat.

37.3.2 *Procedure*

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 38 Waarde - Archeologisch monument

38.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Waarde - Archeologisch monument** aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen, tevens bestemd voor het behoud van het archeologisch monument, met daarbij behorende bouwwerken, geen gebouw zijnde en voorzieningen, met dien verstande dat de kwaliteit van het archeologisch monument van primaire betekenis is.

38.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de de onderliggende basisbestemmingen, mag ter plaatse van de dubbelbestemming **Waarde - Archeologisch monument** niet worden gebouwd, met dien verstande dat dit niet van toepassing is op:

- a. bouwprojecten met een grondslag van niet meer dan 100 m²;
- b. activiteiten waarvoor geen of een lichte bouwvergunning is vereist;
- c. bouwprojecten waarvoor een reguliere bouwvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waaruit blijkt dat de bescherming van de archeologische waarde in voldoende mate is vastgesteld.

38.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **38.2** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

38.3.1 Afwegingskader

Een in **38.3** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

38.3.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

38.4 Aanlegvergunning

38.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld, met dien verstande dat het ingrepen dieper dan 50 cm betreft.

38.4.2 Uitzondering op verbod

Het in **38.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde:

- a. ten dienste van het onderzoek naar het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden;
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. die reeds legaal in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;

- d. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingswet;
- e. ten dienste van de in **38.2** genoemde (bouw)werkzaamheden;
- f. die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

38.4.3

Strijd met bestemming

- a. Uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde is in strijd met de bestemming indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden, hetgeen dient te blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Een rapport als bedoeld **onder a** is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden middels andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan ook als een rapport beschouwd.

Artikel 39 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Waarde - Archeologische verwachtingswaarde** aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden; met daarbij behorende:
- b. bouwwerken;
- c. voorzieningen.

39.2 Bouwregels

Op de voor **Waarde - Archeologische verwachtingswaarde** aangewezen gronden mag, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, niet worden gebouwd.

39.2.1 Uitzondering

Het bepaalde in **39.2** is niet van toepassing op:

- a. bouwwerken en -projecten met een oppervlakte van niet meer dan 2.500 m²;
- b. activiteiten waarvoor geen of een lichte bouwvergunning vereist is;
- c. bouwprojecten waarvoor een reguliere bouwvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

39.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **39.2** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

39.3.1 Afwegingskader

Een in **39.3** genoemde ontheffing kan slechts worden verleend indien daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

39.3.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

39.4 Aanlegvergunning

39.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld, met dien verstande dat het ingrepen dieper dan 50 cm betreft.

39.4.2 Uitzondering op verbod

Het in **39.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde:

- a. ten dienste van het onderzoek naar het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden;
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;

- c. die reeds legaal in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingswet;
- e. ten dienste van de in **39.2.1** genoemde (bouw)werkzaamheden;
- f. die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

39.4.3

Strijd met bestemming

- a. Uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde is in strijd met de bestemming indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de waarden van deze gronden kan plaatsvinden, hetgeen dient te blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Een rapport als bedoeld **onder a** is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden middels andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan ook als een rapport beschouwd.

Artikel 40 Waarde - Landgoed

40.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Waarde - Landgoed** aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor een samenhangend beheer van de gronden, met daarbijbehorende bouwwerken.

40.2 Bouwregels

Op de tot **Waarde - Landgoed** bestemde gronden mogen naast de toegestane bebouwing in gevolge de basisbestemmingen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd ten dienste van het samenhangend beheer van het landgoed, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

40.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, indien en voor zover het betreft een landgoed als bedoeld in artikel 1, lid 1 onder a van de Natuurschoonwet 1928, het plan wijzigen en de binnen de dubbelbestemming **Waarde - Landgoed** voorkomende bestemmingen onderling wijzigen met dien verstande dat de rangschikking als bedoeld in het Rangschikkingsbesluit Natuurschoonwet 1928 niet wordt aangetast.

40.3.1 *Afweging*

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

Artikel 41 Waarde - Natuur en landschap

41.1 Bestemmingsomschrijving

De voor **Waarde - Natuur en landschap** aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor:

- a. het behoud, bescherming en/of herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden;
 - b. waterberging;
 - c. oeverstroken;
- met daarbijbehorende:
- d. bebouwing;
 - e. voorzieningen.

41.2 Bouwregels

Op de voor **Waarde - Natuur en landschap** aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

41.2.1 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2,50 m bedragen.

Artikel 42 Waterstaat - Waterstaatkundige functie

42.1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor **Waterstaat - Waterstaatkundige functie** aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemmingen), tevens bestemd voor de aanleg, het onderhoud en de verbetering van de waterkering, de afvoer van oppervlaktewater en voor de waterhuishouding; met daarbijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

42.2 Bouwregels

Op de tot **Waterstaat - Waterstaatkundige functie** bestemde gronden mogen uitsluitend worden gebouwd bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de bestemming, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen.

42.3 Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

- a. **42.1** en toestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de basisbestemming;
- b. **42.2** en toestaan dat de hoogte wordt verhoogd tot niet meer dan 5 m.

42.3.1 Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

42.3.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

42.4 Aanlegvergunning

42.4.1 Verbod

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in **Bijlage 1 Tabel aanlegvergunningen** genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld.

42.4.2 Uitzonderingen op verbod

Het in **42.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds legaal in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

42.4.3

Strijd met bestemming

Van strijdig gebruik als bedoeld in artikel 3.16. lid 1 onder a Wet ruimtelijke ordening is geen sprake indien de waarden van deze gronden niet onevenredig worden geschaad, dan wel de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden verkleind.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 43 Algemene bouwregels

43.1 Bebouwingsgrenzen

Onverminderd het bepaalde in de overige artikelen dienen, wanneer gebouwen worden gebouwd op gronden grenzend aan een verkeersbestemming de volgende afstanden uit de as van de meest nabijgelegen rijbaan van de op de kaart nader onderscheiden wegen in acht genomen:

bestemming	afstand
Verkeer - 1	100 m
Verkeer - 2	50 m
Verkeer - 3	30 m
Verkeer - 4	15 m
Verkeer - Onverhard	15 m

43.2 Ontheffing bebouwingsgrenzen

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **43.1** ten behoeve van een kleinere afstand tot de as van de weg, indien dat uit stedenbouwkundig oogpunt ter plaatse aanvaardbaar is en uit overleg met de wegbeheerder blijkt dat daar uit oogpunt van het wegbeheer en de verkeersveiligheid geen bezwaar tegen bestaat.

43.2.1 Afwegingskader

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

- de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

43.2.2 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 44 Algemene gebruiksregels

44.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het uitvoeren van de in de **Bijlage 1** 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 gebruiken of het laten gebruiken van gronden als paardenbak, tenzij dat uitdrukkelijk is toegestaan;
- c. het gebruiken of het laten gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, tenzij dat uitdrukkelijk is toegestaan.

44.1.1 Uitzondering strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

- a. het uitvoeren van de in **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming of aanduiding in de tabel een "**T**" is vermeld;
- b. de opslag van materiaal en het stallen van caravans in (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen.

44.2 Afstemmingsregel

Indien in **Bijlage 1** 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**".

Artikel 45 Algemene aanduidingsregels

45.1 geluidzone - industrie

45.1.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding **geluidzone - industrie** geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming en instandhouding van de geluidsruimte.

45.1.2 Bouwregels

Er mag geen toename plaatsvinden van het aantal geluidsgevoelige functies.

45.1.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

45.2 milieuzone - waterwingebied

45.2.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding **milieuzone - waterwingebied** geldt dat die gronden -naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens zijn bestemd voor het behoud en herstel van de drinkwatervoorziening waaronder begrepen de winning en de bewerking van drinkwater met daarbij behorende bebouwing en erven.

45.2.2 Bouwregels

Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de drinkwatervoorziening en de bescherming daarvan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mogen bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming(en) en ten dienste van het waterwingebied worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad.

45.2.3 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld.

45.2.4 Uitzondering op verbod

Het in **45.2.3** vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

45.2.5 Procedure

Alvorens te beslissen over een aanvraag voor een aanlegvergunning horen burgemeester en wethouders de grondwater- en leidingbeheerder, alsmede het waterschap.

45.3 milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

45.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding **milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied** geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening en voor de waterhuishouding, met daarbijbehorende bouwwerken.

45.3.2 Bouwregels

Er mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde worden gebouwd ten dienste van het behoud van de kwaliteit van het grondwater als onderdeel van de drinkwatervoorziening en van de waterhuishouding.

45.3.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bouwwerken, geen gebouw zijnde ten dienste van de drinkwatervoorziening en de bescherming daarvan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer dan 2,50 m mag bedragen;
- b. in afwijking van het bepaalde **onder a** mogen bouwwerken ten dienste van de onderliggende bestemming(en) en ten dienste van het waterwingebied worden gebouwd, mits de kwaliteit van het grondwater daardoor niet wordt geschaad.

45.3.4 Aanlegvergunning

Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning van burgemeester en wethouders (aanlegvergunning) de in de **Bijlage 1** genoemde werken of werkzaamheden uit te voeren, indien en voor zover bij de van toepassing zijnde bestemming een "A" is vermeld.

45.3.5 Uitzonderingen op verbod

Het in **45.3.4** vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

45.3.6 Strijd met bestemming

Uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde is in strijd met de bestemming indien daardoor dan wel door de daarvan (direct of indirect) te verwachten gevolgen een onevenredige aantasting van de kwaliteit van het water kan plaatsvinden.

45.4 reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Ter plaatse van de aanduiding **reconstructiewetzone - extensiveringsgebied** zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij:

- a. **Agrarisch** in 3.4;
- b. **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** in 4.7.

45.5 reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding **reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied** zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij:

- a. **Agrarisch** in 3.8;

- b. **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** in 4.1 en 4.7.

45.6 reconstructiewetzone - verweingsgebied

Ter plaatse van de aanduiding **reconstructiewetzone - verweingsgebied** zijn specifieke regels van toepassing die zijn opgenomen bij:

- a. **Agrarisch - Agrarisch bedrijf** in 4.6 en 4.7;
- b. **Agrarisch - Kwekerij** in 5.7;
- c. **Agrarisch - Paardenhouderij** in 6.6 en 6.7;
- d. **Wonen** in 33.7.

45.7 veiligheidszone - lpg

45.7.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding **veiligheidszone - lpg** geldt dat die gronden - naast de andere aangewezen bestemming(en) - tevens bestemd zijn voor de bescherming van het woon-, leef- en verblijfsklimaat in verband met een (nabij) aanwezige lpg-installatie.

45.7.2 Bouwregels

Er mag geen toename plaatsvinden van kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen, tenzij ze behoren tot de inrichting waartoe ook het vulpunt lpg behoort.

45.7.3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat.

45.8 veiligheidszone - munitie

45.8.1 Veiligheidszone - Munitie

Voor de op de plankaart voor veiligheidszone aangewezen gronden geldt dat:

- a. ter plaatse van de aanduiding **veiligheidszone munitie - 1** zijn geen nieuwe bebouwing, openbare wegen, parkeerterreinen, spoorwegen of druk bevaren waterwegen zijn toegestaan. Recreatie is binnen deze zone niet toegestaan, noch in de vorm van verblijfsrecreatie, noch in de vorm van sportief of dagrecreatief medegebruik. Agrarisch gebruik van gronden en bestaande opstallen toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding **veiligheidszone munitie - 2** zijn geen nieuwe bebouwing is toegestaan, waarin zich regelmatig personen bevinden, zoals woningen, winkels, kantoren, fabrieken, cafés en dergelijke. Wegen met beperkt verkeer zijn toelaatbaar. Verblijfsrecreatie (inclusief 'kleinschalig kamperen') is niet toelaatbaar. Dagrecreatief medegebruik is toelaatbaar, doch niet in geconcentreerde vorm zoals sportvelden en zwembaden en dergelijke;
- c. ter plaatse van de aanduidingen **veiligheidszone munitie - 1** en **veiligheidszone munitie 2** is geen uitbreiding van bestaande gebouwen toegestaan.

45.9 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in 45.1 en 45.7 genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;

- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 46 Algemene ontheffingsregels

46.1 Ontheffingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages, met uitzondering van oppervlakte- en inhoudsmaten, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de ontheffing gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels en toestaan dat de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouw zijnde wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels en toestaan dat telecommasten tot een hoogte van niet meer dan 40 m worden geplaatst;
- f. 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;
- g. 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;
- h. 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);
- i. het bepaalde in:
 1. 3.2.1;
 2. 4.2.5;
 3. 5.2.4;
 4. 6.2.4;
 5. 7.2.1;
 6. 9.2.4;
 7. 10.2.1;
 8. 11.2.1;
 9. 13.2.4;
 10. 14.2.4;
 11. 16.2.4;
 12. 17.2.2;
 13. 23.2.2;
 14. 24.2.4;
 15. 33.2.4;
 16. 34.2.4;

ten behoeve van een windturbine met een hoogte van niet meer dan 12 m, met dien verstande dat:

- voor de realisering van een windturbine binnen de bestemming **Agrarisch** of de bestemming **Agrarisch met waarden - Landschap** geldt dat de afstand tot de bestemming **Agrarisch - Agrarisch bedrijf, Bedrijf of Wonen** niet meer mag bedragen dan 20 m;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarde van de (aangrenzende) gebiedsbestemming.

46.1.1

Afwegingskader

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

- a. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of van eigenaren van de aanliggende gronden kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de uitvoerbaarheid is aangetoond, waaronder begrepen de toelaatbaarheid op het gebied van milieu, externe veiligheid, waterhuishouding, ecologie en archeologie;
- c. de mate waarin de landschappelijke inpasbaarheid is aangetoond;
- d. de mate waarin de verkeerssituatie wordt beïnvloed, waaronder begrepen de gevolgen voor de infrastructuur.

46.1.2

Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

Artikel 47 Algemene wijzigingsregels

47.1 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. de bestemmingen **Agrarisch**, **Agrarisch met waarden - Landschap**, **Agrarisch met waarden - Natuur en Landschap**, **Groen** en **Natuur** wijzigen in de bestemming:
 1. **Verkeer - 3** en/of **Verkeer - 4**;
 2. **Maatschappelijk - Begraafplaats** de aanduiding wijzigen in die zin dat de zone wordt aangepast indien daartoe als gevolg van wijziging in regelgeving of vergunningverlening aanleiding bestaat;
- b. ter plaatse van de aanduiding **wro-zone - wijzigingsgebied 2** kan aan de gronden de aanduiding **milieuzone - waterwingebied** worden toegekend, waarbij gebouwen tot een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 50 m² worden toegestaan;
- c. ter plaatse van de aanduiding **wro-zone wijzigingsgebied 3** kan een buffergebied of een retentiegebied worden gerealiseerd;
- d. ter plaatse van de aanduiding **wro-zone wijzigingsgebied 4** kan aan de gronden de aanduiding **milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied** worden toegekend.

47.1.1 Afwegingskader

Ter beoordeling van de toelaatbaarheid van de in **47.1** genoemde wijzigingsregels vindt een evenredige belangenafweging plaats, waarbij betrokken worden:

- a. de mate waarin waarden, die het plan beoogt te beschermen, kunnen worden geschaad;
- b. de mate waarin de belangen van gebruikers en/of eigenaren van de aanliggende gronden worden geschaad;
- c. de mate waarin de uitvoerbaarheid, waaronder begrepen de milieutechnische-, de waterhuishoudkundige-, de archeologische-, de ecologische-, de verkeerstechnische toelaatbaarheid en de stedenbouwkundige inpasbaarheid is aangetoond.

Artikel 48 Algemene procedureregels

48.1 Ontheffing of nadere eis

Voor een besluit tot verlening van ontheffing of het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. een ontwerpbesluit ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de **onder a** genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

Artikel 49 Overige regels

49.1 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

49.2 Verwijzing naar adressen

De adressen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen betreffen de adressen, zoals deze op de plankaart zijn terug te vinden ten tijde van de vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 50 Overgangsrecht

50.1 Bouwwerken

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

50.2 Ontheffing

Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10 %.

50.2.1 Procedure

Voor een besluit tot ontheffing geldt de in **48.1** vermelde voorbereidingsprocedure.

50.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Het bepaalde in het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

50.4 Gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna, beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

50.5 Strijdig gebruik

- a. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in **50.4**, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- b. Indien het gebruik, bedoeld **50.4**, 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.

50.6 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Het bepaalde in **50.4** is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 51 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2009.

januari 2010.

Vastgesteld door de raad van de gemeente Wierden in de vergadering van 12 januari 2010.

, voorzitter

, griffier