

BIJLAGE 3 Toe te passen regels bij toepassing wijzigingsbevoegdheden

Artikel 1 Agrarisch – Aanverwant bedrijf

1.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Agrarisch – Aanverwant bedrijf’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van een agrarisch aanverwant bedrijf in de vorm van:
 - 1. een gebruiksgerichte paardenhouderij, ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – bijzondere paardenhouderij”;
 - 2. een station voor kunstmatige inseminatie, ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van agrarisch – K.I.-station”;
 - 3. een hondenkennel, dierenpension en/of –opvangcentrum, ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – dierenpension / –opvangcentrum”;
 - 4. een neventak in de vorm van een pension, ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – pension”;
- b. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- c. bij de bedrijfswoning behorende gebouwen en overkappingen;

waarbij, ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek”, de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

- d. restauratieve voorzieningen;
- e. aan gebruiksgerichte paardenhouderij gerelateerde en ondergeschikte horeca ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van bedrijf – bijzondere paardenhouderij”;
- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. speelvoorzieningen;
- i. wegen, straten en paden;
- j. water;
- k. openbare nutsvoorzieningen;
- l. productiegebonden detailhandel;

met de daarbij behorende:

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

1.2 Bouwregels

1.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid [1.1](#) onder a. 1., 2. en 3. en onder c. genoemde bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw en een overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding “maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)” zal de goothoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goothoogte, de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage van een bouwvlak ten hoogste het in die aanduiding aangegeven percentage bedragen;
- c. de oppervlakte van een gebouw zal ten hoogste 1000 m² bedragen.

1.2.2 Bedrijfswoning

Voor het bouwen van de in lid [1.1](#) onder b. genoemde bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning zal binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;
- b. voor inpandige bedrijfswoningen zijn de regels van lid [1.2.1](#) van overeenkomstige toepassing;
- c. voor niet-inpandige bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
 1. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 9 m bedragen;

1.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [1.1](#) onder n. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

1.3 Afwijken van de bouwregels

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

1. lid [1.2.1](#) onder a. en toestaan dat bij de bedrijfswoningen behorende gebouwen en overkappingen geheel of gedeeltelijk buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - a. de oppervlakte van deze buiten het bouwvlak gebouwde gebouwen en overkappingen ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 - b. de goothoogte ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - c. de bouwhoogte ten hoogste 6 m zal bedragen;
2. lid [1.2.2](#) onder c. en toestaan dat van een bedrijfswoning de goothoogte ten hoogste 8 m en de bouwhoogte ten hoogste 12 m zal bedragen;
3. lid [1.2.3](#) onder b. en toestaan dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m zal bedragen, mits:

- a. de oppervlakte van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, ten hoogste 50 m² zal bedragen.

1.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [1.3](#) bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie;
3. de woonsituatie;
4. de landschappelijke waarden;
5. de cultuurhistorische waarden;
6. de archeologische waarden;
7. de natuurwaarden;
8. de verkeersveiligheid;
9. de ontsluitingssituatie;
10. de parkeersituatie;
11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de in lid [1.1](#) onder a.1., 2. en 3. genoemde gebouwen voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als “bedrijfswoning” in welk geval een bedrijfswoning is toegestaan;
- b. het gebruik van de in lid [1.1](#) onder c. genoemde gebouwen voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, anders dan een agrarisch aanverwant bedrijf;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan
 - 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing met de aanduiding "bedrijfswoning" op het bouwperceel, of
 - 50 m²;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf, anders dan in de vorm van een gebruiksgerichte paardenhouderij gerelateerde en ondergeschikte horeca met een horecavloeroppervlakte van:
 - ten hoogste 15% van het bebouwde deel van het bouwvlak van het bedrijf of de instelling, indien dat bouwvlak niet meer bedraagt dan 1500 m²
 - ten hoogste 10% van het bebouwde deel van het bouwvlak van het bedrijf of de instelling, indien dat bouwvlak meer bedraagt dan 1500 m², met dien verstande dat de horecavloeroppervlakte ten hoogste 400 m² zal bedragen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voeding-

en genotmiddelen, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de productiegebonden detailhandel niet meer bedraagt dan 10 % van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bedrijfsgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 25 m².

1.5 Afwijken van de specifieke gebruiksregels

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

- lid [1.4](#) onder g. en toestaan dat de verkoopvloeroppervlakte ten behoeve van de productiegebonden detailhandel niet meer bedraagt dan 30 % van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bedrijfsgebouwen op het bouwperceel, met een maximum van 250 m², mits:
 1. de productiegebonden detailhandel betrekking heeft op volumineuze producten;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan
 - a. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - b. de milieusituatie;
 - c. de woonsituatie;
 - d. de landschappelijke waarden;
 - e. de cultuurhistorische waarden;
 - f. de archeologische waarden;
 - g. de natuurwaarden;
 - h. de verkeersveiligheid;
 - i. de ontsluitingssituatie;
 - j. de parkeersituatie;
 - k. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

1.6 Wijzigingsbevoegdheid

1.6.1 Functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een functieverandering het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – bijzondere paardenhouderij" wordt gewijzigd in de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – dierenpension / – opvangcentrum", mits:
 1. er sprake is van een volwaardig bedrijf;
 2. de aanvrager zijn hoofdberoep heeft in de dierenopvang c.a.;
 3. er sprake is van een zodanige bedrijfsopzet dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 4. de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste 0,5 hectare zal bedragen;
 5. de bestaande woonfunctie bij het bedrijf gehandhaafd blijft;

6. een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats vindt, rekening houdend met de specifieke landschapskenmerken en het bebouwingspatroon ter plaatse;
- b. de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – dierenpension / –opvangcentrum" wordt gewijzigd in "specifieke vorm van bedrijf – bijzondere paardenhouderij", mits:
 1. er sprake is van een volwaardige gebruiksgerichte paardenhouderij in omvang en oppervlakte grond;
 2. de aanvrager zijn hoofdberoep heeft in de gebruiksgerichte paardenhouderij;
 3. er sprake is van een zodanige bedrijfsopzet dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 4. de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste 1 hectare zal bedragen;
 5. de bestaande woonfunctie bij het bedrijf gehandhaafd blijft;
 6. het bedrijfsperceel gelegen is in één van de gebieden die zijn weergegeven op de bij deze regels behorende bijlage 4;
 7. een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats vindt, rekening houdend met de specifieke landschapskenmerken en het bebouwingspatroon ter plaatse;
- c. de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – K.I.-station " wordt gewijzigd in de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – bijzondere paardenhouderij", mits:
 1. er sprake is van een volwaardige gebruiksgerichte paardenhouderij in omvang en oppervlakte grond;
 2. de aanvrager zijn hoofdberoep heeft in de gebruiksgerichte paardenhouderij;
 3. er sprake is van een zodanige bedrijfsopzet dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 4. de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste 1 hectare zal bedragen;
 5. de bestaande woonfunctie bij het bedrijf gehandhaafd blijft;
 6. het bedrijfsperceel gelegen is in één van de gebieden die zijn weergegeven op de bij deze regels behorende bijlage 4;
 7. een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats vindt, rekening houdend met de specifieke landschapskenmerken en het bebouwingspatroon ter plaatse;
- d. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen – A1', 'Wonen – A2', 'Wonen – A3', 'Wonen – A4', 'Wonen – A5', 'Wonen – A7', 'Tuin' en/of 'Agrarisch – Cultuurgrond', mits:
 1. ter plaatse geen agrarisch aanverwant bedrijf meer wordt uitgeoefend;
 2. ten hoogste 1 woning is toegestaan;
 3. het bouwvlak van de onder 2. bedoelde woning wordt gelegd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning" van het agrarisch aanverwant bedrijf;
 4. de woonfunctie wordt gerealiseerd binnen de bestaande oppervlakte van de op het perceel aanwezige bebouwing en, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de karakteristieke hoofdvorm van (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing behouden blijft;
 5. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 6. de gezamenlijke oppervlakte van de bestemmingen 'Wonen – A1', 'Wonen – A2', 'Wonen – A3', 'Wonen – A4', 'Wonen – A5', 'Wonen – A7' en 'Tuin' ten hoogste 5000 m² per woning bedraagt;

7. een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats vindt, rekening houdend met de specifieke landschapskenmerken en het bebouwingspatroon ter plaatse;
- e. de bestemming wordt gewijzigd in 'Agrarisch – Bedrijf grondgebonden', mits:
 1. er sprake is van een bestaand volwaardig agrarisch bedrijf in omvang en oppervlakte grond (reële agrarische bedrijfsvoering);
 2. de aanvrager zijn hoofdberoep heeft in de landbouw;
 3. er sprake is van een zodanige bedrijfsopzet dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 4. de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste 1,5 hectare zal bedragen;
 5. de bestaande woonfunctie bij het bedrijf gehandhaafd blijft;
 6. een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats vindt, rekening houdend met de specifieke landschapskenmerken en het bebouwingspatroon ter plaatse;
- f. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Bedrijf – 1', 'Bedrijf – 2', 'Tuin' en/of 'Agrarisch – Cultuurgrond', mits:
 1. de uitoefening van de betreffende bedrijfsfunctie plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen en het bijbehorende erf;
 2. erfbebouwing in de vorm van silo's, mestopslag, kassen, en dergelijke is gesloopt;
 3. een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats vindt, rekening houdend met de specifieke landschapskenmerken en het bebouwingspatroon ter plaatse;
 4. de bestaande woonfunctie bij het bedrijf gehandhaafd blijft;
 5. het geen industriële bedrijven, geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft.

1.6.2 Functieverbreding

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een functieverbreding het bestemmingsplan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – {...}" ten behoeve van niet-agrarisch aanverwante bedrijfsactiviteiten wordt aangebracht, mits:
 1. de uitoefening van de betreffende functie plaatsvindt binnen het bouwperceel;
 2. een zorgvuldige landschappelijke inpassing plaats vindt, rekening houdend met de specifieke landschapskenmerken en het bebouwingspatroon ter plaatse;
 3. de niet agrarisch aanverwante bedrijfsactiviteiten:
 - a. betrekking hebben op toeristische en recreatieve functies (in het kader van functieverbreding agrarische bedrijven), met dien verstande, dat
 1. recreatiewoningen uitsluitend in (het) bestaande hoofdgebouw(en) mogen worden gerealiseerd;
 2. het aantal recreatiewoningen ten hoogste 15 bedraagt;
 3. trekkershutten uitsluitend mogen worden gebouwd indien het agrarisch aanverwant bedrijf is gevestigd in een voormalig agrarisch bedrijf;
 4. trekkershutten op het bouwperceel, aansluitend op bestaande bebouwing worden gebouwd;
 5. het aantal trekkershutten ten hoogste 10 bedraagt;
 6. de oppervlakte van een trekkershut ten hoogste 20m² zal bedragen;
 7. de hoogte van een trekkershut ten hoogste 4 m zal bedragen;
- b. de aanduiding "kampeerterrein" wordt aangebracht, mits:

1. het agrarisch aanverwant bedrijf is gevestigd in een voormalig agrarisch bedrijf;
 2. het aantal kleinschalige kampeerterreinen in de gemeente niet groter zal zijn dan 25;
 3. ten hoogste 25 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans, per terrein worden geplaatst;
 4. het kamperen niet gedurende de periode van 1 november tot 15 maart zal plaatsvinden;
 5. het kamperen direct aansluitend op de erven van de agrarische bedrijven zal plaatsvinden;
 6. sanitaire voorzieningen zoveel mogelijk zullen worden ondergebracht in de bestaande (agrarische) bebouwing;
 7. het terrein waarop gekampeerd zal worden op een afstand van ten minste 50 meter van geluidsgevoelige objecten is gelegen;
 8. het kamperen inpasbaar zal zijn in het landschap door (afhankelijk van het landschapstype, open dan wel besloten) gebruik te maken van afschermende streekeigen erfbeplanting;
 9. de situering, de omvang en het gebruik de kleinschaligheid van het kamperen beogen;
- c. de aanduiding "kampeerterrein" wordt verwijderd, indien ter plaatse geen kampeerterrein meer aanwezig is.

1.6.3 Verruiming van de bestaande functie

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

- a. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 1. de vergroting ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
- b. in een bouwvlak in een aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" een andere goothoogte en/of andere bouwhoogte en/of ander bebouwingspercentage wordt aangegeven, mits:
 1. de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen met ten hoogste 15% kan worden vergroot;
 2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 10 m zal bedragen;
 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
- c. de oppervlakte van een bedrijfsgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 2000 m², mits:
 1. rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpsuitlopers of landelijk gebied) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- d. de oppervlakte van de aanduiding "bedrijfswoning" wordt vergroot dan wel de ligging van de aanduiding "bedrijfswoning" wordt gewijzigd, mits:
 1. de oppervlakte van de aanduiding ten hoogste 150 m² zal bedragen;
 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- e. in een aanduiding "maximale bouwhoogte" een grotere bouwhoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangegeven, mits:
 - de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m zal bedragen;

- f. de aanduiding “karakteristiek” wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- g. de aanduiding “karakteristiek” geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, mits:
 - 1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen.

1.6.4 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [1.6.1](#), [1.6.2](#) en [1.6.3](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
- 2. de milieusituatie;
- 3. de woonsituatie;
- 4. de landschappelijke waarden;
- 5. de cultuurhistorische waarden;
- 6. de archeologische waarden;
- 7. de natuurwaarden;
- 8. de verkeersveiligheid;
- 9. de ontsluitingssituatie;
- 10. de parkeersituatie;
- 11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 2 Bedrijf – 1

2.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van:
 - 1. bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn, met uitzondering van geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 - 2. een <specifiek type bedrijvigheid {...}>, ter plaatse van de aanduiding "{...}";
 - 3. volumineuze detailhandel, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel volumineus";
- b. bedrijfswoningen en de daarbij behorende gebouwen en overkappingen, ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- c. <gebiedsaanduiding {...}>, ter plaatse van de aanduiding "<gebiedsaanduiding {...}>"; waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

- d. restauratieve voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. wegen, straten en paden;
- i. water;
- j. openbare nutsvoorzieningen;
- k. productiegebonden detailhandel, met uitzondering van detailhandel in voeding- en genotmiddelen;

met de daarbij behorende:

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

2.2 Bouwregels

2.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid [2.1](#) onder a. genoemde bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" zal de goothoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goothoogte, de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de in

die aanduiding aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage van een bouwvlak ten hoogste het in die aanduiding aangegeven percentage bedragen.

2.2.2 Bedrijfswoning en daarbij behorende gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid [2.1](#) onder b. genoemde bedrijfswoningen en de daarbij behorende gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning zal binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;
- b. voor inpandige bedrijfswoningen zijn de regels van lid [2.2.1](#) van overeenkomstige toepassing;
- c. voor niet-inpandige bedrijfswoningen gelden, ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – a” de volgende regels:
 1. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 9 m bedragen;
 3. de dakhelling van een bedrijfswoning zal ten hoogste 60° bedragen;
- d. voor niet-inpandige bedrijfswoningen gelden, ter plaatse van de aanduiding “specifieke bouwaanduiding – b” de volgende regels:
 1. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 8 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 12 m bedragen;
 3. de dakhelling van een bedrijfswoning zal ten hoogste 60° bedragen;
- e. bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen binnen een bouwvlak en op hetzelfde bouwperceel als dat van de bedrijfswoning worden gebouwd.

2.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [2.1](#) onder m. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

2.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de in lid [2.1](#) onder a. genoemde bedrijfsgebouwen voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als “bedrijfswoning” in welk geval een bedrijfswoning is toegestaan;
- b. het gebruik van andere gebouwen ten dienste van de bedrijfswoonfunctie dan de bedrijfswoning voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, anders dan die welke zijn genoemd in bijlage 1 onder categorie 1 en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn dan wel, indien de gronden zijn

voorzien van een aanduiding met een specifieke bedrijfstypering, het gebruik van deze gronden en bouwwerken ten behoeve van andere dan deze c.q. de in bijlage 1 onder categorie 1 genoemde bedrijven;

- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, niet zijnde detailhandel in voeding- en genotmiddelen.

2.4 Wijzigingsbevoegdheid

2.4.1 Wijzigen

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

- a. de gronden die ter plaatse zijn aangeduid als “wro-zone – wijzigingsgebied 1”, al dan niet in combinatie met bedrijvigheid worden gebruikt ten behoeve van volumineuze detailhandel, indien de gronden ter plaatse worden aangeduid als “detailhandel volumineus”, mits:
 - 1. de betreffende functie qua aard en schaal is afgestemd op de verzorgingsfunctie van de omringende kernen;
 - 2. vestiging niet leidt tot een duurzame ontwrichting van het in het betrokken gebied bestaande voorzieningenpatroon in de desbetreffende sector, die niet door een dringende reden wordt gerechtvaardigd;
 - 3. het parkeren op het eigen terrein plaatsvindt;
 - 4. het bedrijf op een adequate wijze wordt ontsloten;
- b. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
 - 2. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
- c. in een bouwvlak in een aanduiding “maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)” een andere goothoogte en/of andere bouwhoogte en/of ander bebouwingspercentage wordt aangegeven, mits:
 - 1. het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 80 zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
- d. de oppervlakte van de aanduiding “bedrijfswoning” wordt vergroot dan wel de ligging van de aanduiding “bedrijfswoning” wordt gewijzigd, mits:
 - 1. de oppervlakte van de aanduiding ten hoogste 150 m² zal bedragen;
 - 2. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- e. de aanduiding “bedrijfswoning” wordt verwijderd;
- f. de aanduiding “<specifiek type bedrijvigheid {...}>” wordt verwijderd, mits:
 - de betreffende functie ter plaatse is beëindigd;

- g. in een aanduiding “maximale bouwhoogte” een grotere bouwhoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangegeven, mits:
 - de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m zal bedragen;
- h. de aanduiding “karakteristiek” wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- i. de aanduiding “karakteristiek” geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, mits:
 - 1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen;
- j. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Wonen {...}’ en/of ‘Tuin’, mits:
 - 1. ter plaatse geen bedrijf meer wordt uitgeoefend;
 - 2. de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

2.4.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [2.4.1](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

- 1. straat- en bebouwingsbeeld;
- 2. de milieusituatie;
- 3. de woonsituatie;
- 4. de landschappelijke waarden;
- 5. de cultuurhistorische waarden;
- 6. de archeologische waarden;
- 7. de natuurwaarden;
- 8. de verkeersveiligheid;
- 9. de ontsluitingssituatie;
- 10. de parkeersituatie;
- 11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 3 Maatschappelijk – Openbare dienstverlening

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Maatschappelijk – Openbare dienstverlening’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van openbare dienstverlenende instellingen;
- b. bedrijfswoningen en de daarbij behorende gebouwen en overkappingen, ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;

- c. <gebiedsaanduiding {...}>, ter plaatse van de aanduiding "<gebiedsaanduiding {...}>";
- waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

- d. restauratieve voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. parkeervoorzieningen;
- g. speelvoorzieningen;
- h. wegen, straten en paden;
- i. water;
- j. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

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

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid [3.1](#) onder a. genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" zal de goothoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goothoogte, de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage van een bouwvlak ten hoogste het in die aanduiding aangegeven percentage bedragen.

3.2.2 Bedrijfswoning en daarbij behorende gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid [3.1](#) onder b. genoemde bedrijfswoningen en de daarbij behorende gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning zal binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning";
- b. voor inpandige bedrijfswoningen zijn de regels van lid [3.2.1](#) van overeenkomstige toepassing;
- c. voor niet-inpandige bedrijfswoningen gelden, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – a" de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 4 m bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 9 m bedragen;
 - 3. de dakhelling van een bedrijfswoning zal ten hoogste 60° bedragen;
- d. voor niet-inpandige bedrijfswoningen gelden, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding – b" de volgende regels:
 - 1. de goothoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 8 m bedragen;

2. de bouwhoogte van een bedrijfswoning zal ten hoogste 12 m bedragen;
3. de dakhelling van een bedrijfswoning zal ten hoogste 60° bedragen;
- e. bijbeborende bouwwerken bij een bedrijfswoning zullen binnen een bouwvlak en op hetzelfde bouwperceel als dat van de bedrijfswoning worden gebouwd.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [3.1](#) onder I. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de in lid [3.1](#) onder a. genoemde gebouwen voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als “bedrijfswoning”, in welk geval een bedrijfswoning is toegestaan;
- b. het gebruik van andere gebouwen ten dienste van de bedrijfswoonfunctie dan de bedrijfswoning voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

3.4 Wijzigingsbevoegdheid

3.4.1 Wijzigen

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

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Maatschappelijk – Medisch’, ‘Maatschappelijk – Onderwijs’, ‘Maatschappelijk – Opvangcentrum’, ‘Maatschappelijk – Religie’ en/of ‘Maatschappelijk – Sociaal-cultureel’, mits:
 1. de betreffende functie op een adequate wijze wordt ontsloten;
 2. er voldoende parkeergelegenheid in het gebied aanwezig is;
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) ‘Wonen – A1’, ‘Wonen – A2’, ‘Wonen – A3’, ‘Wonen – A4’, ‘Wonen – A5’, ‘Wonen – B1’, ‘Wonen – B2’, ‘Wonen – B3’, ‘Wonen – C1’, ‘Wonen – C3’, ‘Tuin’ en/of ‘Verkeer – Verblijf’, alsmede de oppervlakte van het (de) bouwvlak(ken) wordt vergroot dan wel de ligging van een (de) aangegeven bouwvlak(ken) wordt gewijzigd, mits:

1. de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op moment van wijziging, vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid *met in achtneming van de aanwezige, juridisch geregelde woningbouwcapaciteit in* .;
2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
3. rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitlopers of landelijk gebied) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- c. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen – Woongebouw', alsmede de oppervlakte van het (de) bouwvlak(ken) wordt vergroot dan wel de ligging van een (de) aangegeven bouwvlak(ken) wordt gewijzigd, mits:
 1. de bouwhoogte van een woongebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
 2. de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
 3. de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op moment van wijziging, vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid met in achtneming van de aanwezige, juridisch geregelde woningbouwcapaciteit;
 4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 5. rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitlopers of landelijk gebied) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- d. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
- e. in een bouwvlak in een aanduiding “maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)” een andere goothoogte en/of andere bouwhoogte en/of ander bebouwingspercentage wordt aangegeven, mits:
 1. het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 80 zal bedragen;
 2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 10 m zal bedragen;
 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
- f. de oppervlakte van de aanduiding “bedrijfswoning” wordt vergroot dan wel de ligging van de aanduiding “bedrijfswoning” wordt gewijzigd, mits:
 1. de oppervlakte van de aanduiding ten hoogste 150 m² zal bedragen;
 2. de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens ten minste 3 m zal bedragen;
 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- g. de aanduiding “bedrijfswoning” wordt verwijderd;
- h. in een aanduiding “maximale bouwhoogte” een grotere bouwhoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangegeven, mits:
 - de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m zal bedragen;
- i. de aanduiding “karakteristiek” wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- j. de aanduiding “karakteristiek” geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, mits:

1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
2. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen.

3.4.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [3.4.1](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie;
3. de woonsituatie;
4. de landschappelijke waarden;
5. de cultuurhistorische waarden;
6. de archeologische waarden;
7. de natuurwaarden;
8. de verkeersveiligheid;
9. de ontsluitingssituatie;
10. de parkeersituatie;
11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Maatschappelijk – Opvangcentrum

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor ‘Maatschappelijk – Opvangcentrum’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van een opvangcentrum;
- b. gebouwen, voor zover ten dienste van het opvangcentrum, ten behoeve van:
 1. educatieve voorzieningen;
 2. sociaal-/culturele en/of levensbeschouwelijke doeleinden;
 3. medische doeleinden;
 4. dagrecreatieve doeleinden;
 5. restauratieve voorzieningen;
 6. kantoren;
 7. onderhoud en beheer;
- c. <gebiedsaanduiding {...}>, ter plaatse van de aanduiding “<gebiedsaanduiding {...}>”; waarbij, ter plaatse van de aanduiding “karakteristiek”, de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

- d. groenvoorzieningen;

- e. parkeervoorzieningen;
- f. speelvoorzieningen;
- g. wegen, straten en paden;
- h. water;
- i. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- j. tuinen, erven en terreinen;
- k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van de in lid [4.1](#) onder a. en b. genoemde gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding “maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)” zal de goothoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goothoogte, de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage van een bouwvlak ten hoogste het in die aanduiding aangegeven percentage bedragen;
- c. de dakhelling van een gebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

4.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [4.1](#) onder k. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

4.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de in lid [4.1](#) onder b. genoemde gebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel.

4.4 Wijzigingsbevoegdheid

4.4.1 Wijzigen

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

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen – A1', 'Wonen – A2', 'Wonen – A3', 'Wonen – A4', 'Wonen – A5', 'Wonen – B1', 'Wonen – B2', 'Wonen – B3', 'Wonen – C1', 'Wonen – C3', 'Tuin' en/of 'Verkeer – Verblijf', alsmede de oppervlakte van het (de) bouwvlak(ken) wordt vergroot dan wel de ligging van een (de) aangegeven bouwvlak(ken) wordt gewijzigd, mits:
 1. de oppervlakte van een afzonderlijk bouwvlak niet groter wordt dan ten hoogste 150 m²;
 2. de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op moment van wijziging, vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid met in achtneming van de aanwezige, juridisch geregelde woningbouwcapaciteit;
 3. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 4. rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitlopers of landelijk gebied) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen – Woongebouw', alsmede de oppervlakte van het (de) bouwvlak(ken) wordt vergroot dan wel de ligging van een (de) aangegeven bouwvlak(ken) wordt gewijzigd, mits:
 1. de bouwhoogte van een woongebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
 2. de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
 3. de te bouwen woningen in overeenstemming zijn met het, op moment van wijziging, vigerende gemeentelijk en provinciaal woningbouwbeleid met in achtneming van de aanwezige, juridisch geregelde woningbouwcapaciteit;
 4. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 5. rekening wordt gehouden met de structuur en het karakter van de omgeving (dorpskern, dorpsuitlopers of landelijk gebied) en de oppervlakte, de ligging en de afmetingen van de gebouwen op de aangrenzende bouwpercelen;
- c. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
- d. in een bouwvlak in een aanduiding "maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)" een andere goothoogte en/of andere bouwhoogte en/of ander bebouwingspercentage wordt aangegeven, mits:
 1. het bebouwingspercentage van het bouwperceel ten hoogste 80 zal bedragen;
 2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 10 m zal bedragen;
 3. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
- e. in een aanduiding "maximale bouwhoogte" een grotere bouwhoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangegeven, mits:
 - de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10m zal bedragen;

- f. de aanduiding “karakteristiek” wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- g. de aanduiding “karakteristiek” geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, mits:
 - 1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - 2. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen.

4.4.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [4.4.1](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- 1. het straat- en bebouwingsbeeld;
- 2. de milieusituatie;
- 3. de woonsituatie;
- 4. de landschappelijke waarden;
- 5. de cultuurhistorische waarden;
- 6. de archeologische waarden;
- 7. de natuurwaarden;
- 8. de verkeersveiligheid;
- 9. de ontsluitingssituatie;
- 10. de parkeersituatie;
- 11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5 Natuur

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water, waaronder meren, plassen, poelen, petgaten, pingoruïnes, kanalen, vaarten, tochten, sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen en waterpartijen;
- b. moeras en rietland;
- c. grasland;
- d. bos en bebossing;
- e. houtsingels en dykswâlen (houtwallen);
- f. heidevelden;
- g. oeverstroken en kaden;
- h. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de natuurwaarden;
- i. gebouwen ten behoeve van beheer en onderhoud;
- j. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning", al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- k. bij de bedrijfswoning behorende gebouwen en overkappingen;
- l. een ijsbaan en gebouwen en overkappingen ten behoeve van een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan";
- m. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege een industrieterrein op geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding "Geluidzone – industrie";
- n. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het vliegtuiglawaai van het luchtvaartterrein Leeuwarden op geluidsgevoelige gebouwen, ter plaatse van de aanduiding "Geluidzone – luchtvaart";
- o. het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting vanwege het spoorwegverkeer op geluidsgevoelige objecten, ter plaatse van de aanduiding "Geluidzone – spoor";
- p. het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege een risicovolle functie, ter plaatse van de aanduiding "Veiligheidszone – externe veiligheid";
- q. het tegengaan van te hoge bebouwing en beplanting, ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone – molenbiotoop";

met daaraan ondergeschikt:

- r. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van het half open landschap, indien de gronden niet mede bestemd zijn voor 'Waarde – Landschap (Open landschap)' of 'Waarde – Landschap (Woudenlandschap)',
- s. paden en perceel- en/of kavelontsluitingswegen;
- t. bermen en beplanting;
- u. groenvoorzieningen;
- v. parkeervoorzieningen;
- w. speelvoorzieningen;
- x. het recreatief en educatief medegebruik;

- y. kleinschalige recreatieve en educatieve voorzieningen, waaronder picknickplaatsen, toiletvoorzieningen, vogelkijkhutten en uitzichtpunten;
- z. liggelegenheden voor recreatievaartuigen, ter plaatse van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie – liggelegenheid recreatievaartuigen”;
- aa. aanleggelegenheid;
- bb. de waterhuishouding;
- cc. waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder stuwen en gemalen;
- dd. retentiegebied voor oppervlaktewater;
- ee. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- ff. tuinen, erven en terreinen;
- gg. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder kunstwerken en kunstobjecten.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van de in lid [5.1](#) onder i. en k. genoemde gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw en een overkapping zal binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. ter plaatse van de aanduiding “maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)” zal de goothoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven goothoogte, de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste de in die aanduiding aangegeven bouwhoogte en het bebouwingspercentage van een bouwvlak ten hoogste het in die aanduiding aangegeven percentage bedragen.

5.2.2 Bedrijfswoning en daarbij behorende gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid [5.1](#) onder j. genoemde bedrijfswoning gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning zal binnen een bouwvlak worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;
- b. voor een in pandige bedrijfswoning zijn de regels van lid [5.2.1](#) van overeenkomstige toepassing.

5.2.3 Gebouwen en overkappingen t.b.v. een ijsbaan

Voor het bouwen van de in lid [5.1](#) onder l. genoemde gebouwen en overkappingen ten behoeve van een ijsbaan gelden de volgende regels:

- a. een gebouw zal worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding “ijsbaan”;
- b. het aantal gebouwen en/of overkappingen per ijsbaan zal ten hoogste 1 bedragen;
- c. de oppervlakte van een gebouw zal ten hoogste 25 m² bedragen;
- d. de bouwhoogte van een gebouw zal ten hoogste 4 m bedragen.

5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [5.1](#) onder ag. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. aan- en afmeersteigers mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "steiger" of "specifieke vorm van recreatie – liggelegenheid recreatie-vaartuigen";
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

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

1. lid [5.2.1](#) onder a. en toestaan dat bij de bedrijfswoningen behorende gebouwen en overkappingen geheel of gedeeltelijk buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - a. de oppervlakte van deze buiten het bouwvlak gebouwde gebouwen en overkappingen ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 - b. de goothoogte ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - c. de bouwhoogte ten hoogste 6 m zal bedragen.

5.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [5.3](#) bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie;
3. de woonsituatie;
4. de landschappelijke waarden;
5. de cultuurhistorische waarden;
6. de archeologische waarden;
7. de natuurwaarden;
8. de verkeersveiligheid;
9. de ontsluitingssituatie;
10. de parkeersituatie;
11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de in lid [5.1](#) onder i. genoemde gebouwen voor bewoning, tenzij de gronden zijn aangeduid als "bedrijfswoning" in welk geval een bedrijfswoning is toegestaan;
- b. het gebruik van de in lid [5.1](#) onder k. genoemde gebouwen voor zelfstandige bewoning;

- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan
 - 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing met de aanduiding "bedrijfswoning" op het bouwperceel, of
 - 50 m²;
- d. het gebruik van de gronden als (permanente) liggelegenheid voor recreatievaartuigen, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "specifieke vorm van recreatie – liggelegenheid recreatievaartuigen";
- e. het gebruik van recreatievaartuigen voor permanente bewoning;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor het opslaan van mest;
- g. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

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

5.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren, te doen of laten uitvoeren:

- a. het aanplanten van bomen en/of houtgewas over een oppervlakte van meer dan 100 m², tenzij, indien de gronden mede bestemd zijn voor 'Waarde – Landschap (Woudenlandschap), het houtsingels en dykswâlen (houtwallen) betreft;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen buiten het bouwvlak;
- c. het aanleggen van verharde en halfverharde paden;
- d. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden opzichte van het bestaande maaiveld;
- e. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief en educatief medegebruik;
- f. het graven of dempen van watergangen;
- g. het geheel of gedeeltelijk verwijderen van houtsingels en dykswâlen (houtwallen).

5.5.2 Uitzonderingen op vergunningplicht

Het bepaalde in lid [5.5.1](#) is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering of vergund zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- c. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen.

5.5.3 Criterium

De in lid [5.5.1](#) genoemde vergunning kan slechts worden verleend, indien er geen significant negatieve effecten zijn op de wezenlijke kenmerken en (natuur)waarden en/of landschappelijke waarden van de gronden.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijzigen

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

- a. de oppervlakte van een aangegeven bouwvlak wordt vergroot dan wel de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 - de vergroting ten hoogste 25% van de oppervlakte van het bouwvlak zal bedragen;
- b. in een bouwvlak in een aanduiding “maximale goot-, bouwhoogte (m) en maximum bebouwingspercentage (%)” een andere goothoogte en/of andere bouwhoogte en/of ander bebouwingspercentage wordt aangegeven, mits:
 1. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 10 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte van een gebouw ten hoogste 15 m zal bedragen;
- c. de oppervlakte van de aanduiding “bedrijfswoning” wordt vergroot dan wel de ligging van de aanduiding “bedrijfswoning” wordt gewijzigd, mits:
 1. de oppervlakte van de aanduiding ten hoogste 150 m² zal bedragen;
 2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
- d. de aanduiding “bedrijfswoning” wordt verwijderd;
- e. in een aanduiding “maximale bouwhoogte” een grotere bouwhoogte voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt aangegeven, mits:
 - de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 10 m zal bedragen;
- f. de gronden worden voorzien van de aanduiding “specifieke vorm van recreatie – liggelegenheid recreatievaartuigen”, mits:
 1. de liggelegenheid een openbaar karakter heeft;
 2. de liggelegenheid via openbaar vaarwater bereikbaar is;
 3. er geen significant negatieve effecten zijn op de wezenlijke kenmerken en (natuur)waarden en/of landschappelijke waarden van de gronden;
- g. de aanduiding, “specifieke vorm van recreatie – liggelegenheid recreatievaartuigen”, wordt verwijderd;
- h. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen – A1', 'Wonen – A2', 'Wonen – A3', 'Wonen – A4', 'Wonen – A5', 'Wonen – A7' en/of 'Tuin', mits:
 1. ter plaatse geen natuur beheersactiviteiten worden uitgeoefend;
 2. ter plaatse de aanduiding “bedrijfswoning” is aangebracht;
 3. het bouwvlak van de onder 5. bedoelde woningen wordt gelegd ter plaatse van de aanduiding “bedrijfswoning”;
 4. de woonfunctie wordt gerealiseerd binnen de bestaande oppervlakte van de op het perceel aanwezige bebouwing;
 5. ten hoogste 1 woning is toegestaan;
- i. de bestemming wordt gewijzigd in ‘Agrarisch – Cultuurgrond’, mits:

1. de gronden ter plaatse geen deel meer uitmaken van de begrensde EHS;
2. ter plaatse geen natuur beheersactiviteiten worden uitgeoefend;
- j. de aanduiding “karakteristiek” wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt.

5.6.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [5.6.1](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie;
3. de woonsituatie;
4. de landschappelijke waarden;
5. de cultuurhistorische waarden;
6. de archeologische waarden;
7. de natuurwaarden;
8. de verkeersveiligheid;
9. de ontsluitingssituatie;
10. de parkeersituatie;
11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Wonen – A4 (vrijstaande woningen)

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – A4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van het wonen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. water;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak

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

- a. het aantal woonhuizen zal per bouwvlak ten hoogste één bedragen;
- b. de gebouwen zullen met ten minste 60% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte zal ten hoogste 4 m bedragen.

6.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

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

- a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen zal ten hoogste 9 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
- b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel zal ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², bedragen;
 - e. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen.
2. In afwijking van het gestelde in lid 6.2.2. onder 1. mogen bestaande gebouwen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub d. en e. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
- a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen ten hoogste 9 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
 tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², zal bedragen;
 tenzij de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - d. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 tenzij de oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - e. het aantal vrijstaande gebouwen niet wordt vergroot.

6.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [6.1](#) onder i. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 - 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

6.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [6.2.2](#) onder 1.c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 150 m² zal bedragen, mits die gezamenlijk

oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het "hiem";

- b. lid [6.2.2](#) onder 1.d en toestaan dat de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 100 m² zal bedragen;

6.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [6.3](#) bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie;
3. de woonsituatie;
4. de landschappelijke waarden;
5. de cultuurhistorische waarden;
6. de archeologische waarden;
7. de natuurwaarden;
8. de verkeersveiligheid;
9. de ontsluitingssituatie;
10. de parkeersituatie;
11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "detailhandel";
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden, tenzij de gronden ter plaatse zijn aangeduid als "bedrijf tot en met categorie 2";
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan
 - 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, of
 - 50 m².

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

6.5.1 Wijzigen

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

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen - A1', 'Wonen - A2', 'Wonen - A3', 'Wonen - A5' en/of 'Tuin';
- b. de ligging van een aangegeven bouwvlak wordt gewijzigd, mits:
 1. de oppervlakte van het bouwvlak niet groter wordt dan ten hoogste 150 m²;

2. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger is dan de geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde.

6.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [6.5.1](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

1. het straat- en bebouwingsbeeld
2. de milieusituatie;
3. de woonsituatie;
4. de landschappelijke waarden;
5. de cultuurhistorische waarden;
6. de archeologische waarden;
7. de natuurwaarden;
8. de verkeersveiligheid;
9. de ontsluitingssituatie;
10. de parkeersituatie;
11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7 Wonen – B7 (halfvrijstaande woningen boerderijtypen)

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – B7' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van het wonen al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis;
- waarbij, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de bestaande karakteristieke hoofdvorm zoveel mogelijk in stand wordt gehouden;

met daaraan ondergeschikt:

- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. wegen, straten en paden;
- f. water;
- g. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- h. tuinen, erven en verhardingen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Bouwen van gebouwen binnen een bouwvlak

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

- a. het aantal woonhuizen zal per bouwvlak ten hoogste twee bedragen;
- b. de gebouwen zullen met ten minste 60% van de breedte van de voorgevel in de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c. de goot- en bouwhoogte zal ten hoogste 15 m bedragen, met dien verstande dat:
 - de goothoogte binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit de voorgevelrooilijn, ten hoogste 4 m zal bedragen.

7.2.2 Bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

1. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:
 - a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen zal ten hoogste 9 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;

2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
 - c. de bouwhoogte van overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
 - d. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel zal ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², bedragen;
 - e. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 60 m² bedragen;
2. In afwijking van het gestelde in lid 7.2.2. onder 1. mogen bestaande gebouwen met een grotere oppervlakte dan genoemd onder sub d. en e. worden hersteld, verbouwd of vervangen, mits:
- a. de goot- en bouwhoogte van niet-vrijstaande gebouwen ten hoogste 9 m zal bedragen, met dien verstande dat:
 1. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 3 m gerekend vanuit het verlengde van de voorgevelrooilijn, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 2. de goothoogte van gebouwen binnen een afstand van 2 m gerekend vanuit de zijdelingse bouwperceelgrens, ten hoogste 3 m zal bedragen;
 tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een vrijstaand gebouw zal ten hoogste 3 respectievelijk 6 m zal bedragen;
 tenzij de bestaande bouw- en goothoogte meer bedraagt, in welk geval de bouw- en goothoogte ten hoogste de bestaande hoogte mag bedragen;
 - c. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 30% van de oppervlakte van het "hiem", met een maximum van 100 m², zal bedragen;
 tenzij de gezamenlijke oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - d. de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 60 m² zal bedragen;
 tenzij de oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte ten hoogste de bestaande oppervlakte mag bedragen;
 - e. het aantal vrijstaande gebouwen niet wordt vergroot.

7.2.3 Bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van de in lid [7.1](#) onder i. genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 2 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn ten hoogste 1 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. de bouwhoogte van masten, niet zijnde antennemasten, en palen ten hoogste 10 m zal bedragen;
 2. de bouwhoogte van antennemasten ten hoogste 15 m zal bedragen.

7.3 Afwijken van de bouwregels

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

- a. lid [7.2.2](#) onder 1.c en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen per bouwperceel ten hoogste 150 m² zal bedragen, mits die gezamenlijk oppervlakte van gebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het "hiem";
- b. lid [7.2.2](#) onder 1.d en toestaan dat de oppervlakte van een vrijstaand gebouw ten hoogste 100 m² zal bedragen.

7.3.1 Algemene criteria afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan toepassing geven aan de in lid [7.3](#) bedoelde mogelijkheden tot afwijking van bouwregels indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie;
3. de woonsituatie;
4. de landschappelijke waarden;
5. de cultuurhistorische waarden;
6. de archeologische waarden;
7. de natuurwaarden;
8. de verkeersveiligheid;
9. de ontsluitingssituatie;
10. de parkeersituatie;
11. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande gebouwen buiten het bouwvlak als zelfstandige woning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijfsdoeleinden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken als horecabedrijf;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, zodanig dat de beroeps- c.q. bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan
 1. 30% van de totale gezamenlijke begane vloeroppervlakte van de aanwezige bebouwing op het bouwperceel, of
 2. 50 m².

7.5 Wijzigingsbevoegdheid

7.5.1 Wijzigen

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

- a. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Bedrijf - 1', 'Bedrijf - 2', 'Tuin' en/of 'Agrarisch - Cultuurgrond', mits:

1. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend van toepassing is ten behoeve van een functieverandering van het gehele oorspronkelijke boerderijpand, welke gelegen is in een dorpsuitloper of binnen het landelijk gebied;
 2. de uitoefening van de betreffende functie plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen en het bijbehorende erf;
 3. de bestaande woonfunctie bij het bedrijf gehandhaafd blijft;
 4. het geen industriële bedrijven, geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming(en) 'Wonen – A1', 'Wonen – A2', 'Wonen – A3', 'Wonen – A4', 'Wonen – A5', 'Wonen – A7', 'Wonen – B1', 'Wonen – B2' 'Wonen – B3' en/of 'Tuin';
- c. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch – Aanverwant bedrijf' met de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – bijzondere paardenhouderij", mits:
1. er sprake is van een volwaardige gebruiksgerichte paardenhouderij in omvang en oppervlakte grond;
 2. de aanvrager zijn hoofdberoep heeft in de gebruiksgerichte paardenhouderij;
 3. er sprake is van een zodanige bedrijfsopzet dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 4. de oppervlakte van het bouwperceel ten hoogste 1 hectare zal bedragen;
 5. de bestaande woonfunctie bij het bedrijf gehandhaafd blijft;
 6. het bedrijfsperceel gelegen is in één van de gebieden die zijn weergegeven op de bij deze regels behorende bijlage 4;
- d. de aanduiding "karakteristiek" wordt aangebracht, indien door verbeterwerkzaamheden dan wel door veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid gebouw (weer) karakteristiek wordt;
- e. de aanduiding "karakteristiek" geheel of gedeeltelijk wordt verwijderd, mits:
1. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 2. de karakteristieke hoofdvorm in zijn geheel redelijkerwijs niet te handhaven is in relatie tot de functie die het gebouw moet of uitsluitend nog kan vervullen.

7.5.2 Algemene criteria

Burgemeester en wethouders kunnen toepassing geven aan de in lid [7.5.1](#) bedoelde wijzigingsbevoegdheden indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de milieusituatie;
3. de woonsituatie;
4. de landschappelijke waarden;
5. de cultuurhistorische waarden;
6. de archeologische waarden;
7. de natuurwaarden;
8. de verkeersveiligheid;
9. de ontsluitingssituatie;
10. de parkeersituatie;

