

## Artikel 4 Agrarisch met waarden - 1

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch met waarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
  - b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf';
  - c. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
  - d. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak';
- met daaraan ondergeschikt:
- e. een minicamping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping';
  - f. de uitoefening van het agrarisch bedrijf in combinatie met een kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
  - g. de uitoefening van het agrarisch bedrijf in combinatie met een kampeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein 2', met dien verstande dat het aantal kampeermiddelen niet meer mag bedragen dan 165;
  - h. de uitoefening van het agrarisch bedrijf in combinatie met recreatieve nachtverblijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – nachtverblijf', met dien verstande dat het aantal recreatieve nachtverblijven niet meer mag bedragen dan 75;
  - i. voorzieningen voor het beheer die ten dienste staan van de recreatieve functie, in de vorm van gebouwen ten behoeve van sanitair, het opslaan van materialen en machines, receptie, kantoorruimte en/of magazijn, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – nachtverblijf';
  - j. sport- en spelvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein 2', met uitzondering van een zwembad;
  - k. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij', 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' en 'bedrijfswoning', al dan niet in combinatie met:
    - een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2, die zijn genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid;
    - mantelzorg;
    - een gastouderopvang;
  - l. ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
  - m. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden van het jonge veld- en veenontginningenlandschap en in het bijzonder het open karakter van dit landschap;

- n. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;
- o. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- p. openbare nutsvoorzieningen;
- q. extensief dagrecreatief medegebruik;
- r. bestaande landbouwwegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen;
- s. groen, wegen en paden ten behoeve van de verblijfsrecreatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – nachtverblijf';
- t. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- u. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- v. bedrijfswoningen;
- w. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen;
- x. silo's, platen en bassins;
- y. kassen, tunnelkassen en blaastunnels;
- z. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

alsmede voor:

aa. het behoud van de uitwendige hoofdvorm van bouwwerken, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek', met dien verstande dat voorzover het aangeduide perceel is opgenomen in bijlage 4, uitsluitend de daar beschreven bebouwing behouden dient te blijven. Bij gebouwen wordt de uitwendige hoofdvorm bepaald door de goot- en bouwhoogte, de dakvorm, de dakhelling en de gevelindeling.

## 4.2 Bouwregels

a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

1. er zullen uitsluitend gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van agrarische bedrijven met bijbehorende functies worden gebouwd;
2. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – uitbreiding uitgesloten' is uitsluitend de bestaande bebouwing toegestaan;
3. bebouwing verbonden door middel van de aanduiding 'relatie' wordt aangemerkt als behorend tot één agrarisch bedrijf;
- 4a. de gebouwen zullen uitsluitend binnen een aaneengesloten vierhoek van 1,5 ha worden gebouwd gerekend vanuit de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak', waarbij de diepte van de vierhoek (ongeveer haaks op de naar de weg gerichte gevel van de bedrijfswoning, dan wel overeenkomstig de richting

van de bestaande bebouwing) altijd langer is dan de breedte (ongeveer evenwijdig aan de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning, dan wel overeenkomstig de richting van de bestaande bebouwing) van de vierhoek. In afwijking hiervan zijn in bestaande situaties waarin de bebouwing niet binnen een vierhoek is gesitueerd ook andere vormen toegestaan;

4b. in uitzondering op het gestelde onder a, mogen tevens gebouwen worden gebouwd overeenkomstig de bestaande situatie, dan wel binnen een bouwvlak, zoals ter plaatse is aangeduid;

5. de diepte van een aaneengesloten vierhoek zal ten hoogste 200 m bedragen, gerekend vanaf de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning. Indien geen bedrijfswoning aanwezig is, zal de diepte worden gerekend vanaf de naar de weg gekeerde perceelgrens. De grootste afstand in de breedte van een vierhoek zal ten hoogste 125 m bedragen, zodanig dat er wordt gebouwd binnen een denkbeeldige vierhoek;

6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1 ha' zal de aaneengesloten vierhoek ten hoogste 1 ha bedragen, waarbij de diepte ten hoogste 150 m en de grootste afstand in de breedte van een vierhoek ten hoogste 100 m zullen bedragen;

7a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2 ha' zal de aaneengesloten vierhoek ten hoogste 2 ha bedragen, waarbij de diepte ten hoogste 200 m zal bedragen, met dien verstande dat de diepte van de vierhoek altijd langer is dan de breedte van de vierhoek;

7b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 2,5 ha' zal de aaneengesloten vierhoek ten hoogste 2,5 ha bedragen, waarbij de diepte ten hoogste 200 m zal bedragen, met dien verstande dat de diepte van de vierhoek altijd langer is dan de breedte van de vierhoek;

8. per gebied, ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak', mogen binnen de aaneengesloten vierhoeken uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;

9. het vloeroppervlak ten behoeve van een niet-grondgebonden tweede tak, zal per bedrijf ten hoogste 2.000 m<sup>2</sup> bedragen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak', dan wel niet meer dan het bestaande oppervlak indien dit meer bedraagt;

10. bedrijfsgebouwen dienen minimaal 3 m achter de achtergevel van het hoofdgebouw (met daarin de bedrijfswoning) en minimaal 20 m vanaf de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens/grenzen van de openbare weg te worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;

11. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bedrijf bedragen, behalve ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - tweede bedrijfswoning' en 'bedrijfswoning uitgesloten', waar respectievelijk twee bedrijfswoningen per bedrijf, dan wel geen bedrijfswoningen zijn toegestaan;

12. de afstand van een bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste 20 m bedragen, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;

13. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een bedrijfswoning zullen ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

14. de maatvoering van een bouwwerk zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

| Functie van een gebouw                                                | Maximale oppervlakte in m <sup>2</sup> |              | Goothoogte in m | Dakhelling in ° |      | Hoogte in m |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|------|-------------|
|                                                                       | per gebouw                             | gezaamenlijk | max.            | min.            | max. | max.        |
| Bedrijfsgebouw                                                        | -                                      | -            | 5               | 20**            | 60   | 12          |
| Overkapping bij bedrijfsgebouw                                        | -                                      | -            | 5               | -               | 60   | 12          |
| Bedrijfswoning                                                        | 150*                                   | -            | 3,5             | 320             | 60   | 9           |
| Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning | -                                      | 100          | 3,5             | -               | 60   | 6,6         |
| Kassen                                                                | -                                      | 1.000        | -               | -               | -    | 5           |
| (Toren)silo                                                           | -                                      | -            | -               | -               | -    | 12          |

\* tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte zal bedragen

\*\* tenzij de bestaande dakhelling minder bedraagt, in welk geval de dakhelling van dat bedrijfsgebouw minstens de bestaande dakhelling met een minimum van 15° zal bedragen

15. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwing uitgesloten' zijn geen gebouwen of bouwwerken toegestaan;

16. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' worden bedrijfsgebouwen in ten hoogste één bouwlaag gebouwd.

b. Voor het bouwen van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' gelden de volgende regels:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen zal per ijsbaan ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen;
2. de hoogte van een gebouw zal ten hoogste 5 m bedragen.

c. Voor het bouwen van extra gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping' gelden de volgende regels:

1. er mag maximaal 25 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en/of overkappingen per minicamping extra worden gebouwd, welke onder andere voor sanitaire voorzieningen gebruikt mogen worden. Tevens is het toegestaan om in de bestaande bebouwing behorende bij het hoofdgebruik ruimten geschikt te maken voor sanitaire voorzieningen;
2. de gebouwen en/of overkappingen dienen aansluitend aan de bestaande bebouwing gebouwd te worden;
3. de maximale bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen bedraagt 3,5 m;
4. de gebouwen en/of overkappingen bestaan uit maximaal één bouwlaag.

d. Voor het bouwen van extra gebouwen en overkappingen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – nachtverblijf' ten behoeve van de onder 4.1, sub i bedoelde voorzieningen gelden de volgende regels:

1. de gezamenlijke oppervlakte van de extra gebouwen, waaronder overkappingen, zal niet meer bedragen dan 240 m<sup>2</sup>. Tevens is het toegestaan om in de bestaande bebouwing behorende bij het hoofdgebruik ruimten geschikt te maken voor sanitaire voorzieningen;

2. de bouwhoogte van de gebouwen of overkappingen zal ten hoogste 3,5 m bedragen;

3. de gebouwen en/of overkappingen bestaan uit maximaal 1 bouwlaag.

e. Voor het plaatsen van recreatieve nachtverblijven ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – nachtverblijf’ gelden de volgende regels:

1. de oppervlakte van een recreatief nachtverblijf inclusief een vrijstaande of een inpandige berging zal maximaal 70 m<sup>2</sup> bedragen;

2. de oppervlakte van vrijstaande bergingen bedraagt per nachtverblijf ten hoogste 6 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte maximaal 3 m;

3. de bouwhoogte van een recreatief nachtverblijf zal maximaal 5 m bedragen;

4. een recreatief nachtverblijf heeft maximaal één bouwlaag;

5. de onderlinge afstand tussen recreatieve nachtverblijven mag niet minder dan 3 m bedragen.

f. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

1. silo's, platen en bassins zullen uitsluitend worden gebouwd binnen de aaneengesloten vierhoek, achter de achtergevel van het hoofdgebouw (met daarin de bedrijfswoning), dan wel overeenkomstig de bestaande situatie buiten een vierhoek, met dien verstande dat de buiten de vierhoek gebouwde silo's mogen worden vernieuwd en veranderd onder de voorwaarde dat de inhoud van vernieuwde of veranderde silo's niet meer bedraagt dan 2.500 m<sup>3</sup>, dan wel de bestaande inhoud indien die meer bedraagt en dat burgemeester en wethouders nadere eisen kunnen stellen aan de exacte plaats en de vormgeving ten behoeve van een goede inpassing in het landschap. De goothoogte van een mestsilo binnen de aaneengesloten vierhoek bedraagt niet meer dan 6 m, de nokhoogte niet meer dan 12 m;

2. de bouwhoogte van blaastunnels bedraagt niet meer dan 1,2 m;

3. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt binnen de aaneengesloten vierhoek niet meer dan 2 m en daarbuiten niet meer dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn en op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;

4. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal binnen de aaneengesloten vierhoek ten hoogste 10 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten ten hoogste 4 m en de hoogte van omheiningen van bakken ten hoogste 1,8 m zullen bedragen tot een oppervlakte van maximaal 1.200 m<sup>2</sup>;

5. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten de aaneengesloten vierhoek ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat buiten de aaneengesloten vierhoek uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan;

6. in afwijking van het bepaalde onder 5 zijn ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van recreatie – nachtverblijf’ lichtmasten ten behoeve van het recreatieve nachtverblijf toegestaan, met dien verstande dat de hoogte van de lichtmasten ten hoogste 4 m bedraagt en de armaturen op de grond moeten worden gericht.

## 4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld (met name karakteristieke gebouwen en bomen, aaneengesloten bebouwing en het open karakter);
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van gebouwen en bouwwerken;
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen;
- de vormgeving van de vierhoek in het geval dat deze ligt binnen een afstand van minder dan 25 m van de aanduiding 'overige zone - es';
- het plaatsen van verlichting.

## 4.4 Afwijken van de bouwregels

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 43 gehanteerd.

Onderstaande bevoegdheden kunnen ook nog worden toegepast na gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid onder b.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 4.2 sub a onder 1 en/of lid 4.2 sub a onder 4:

en worden toegestaan dat gebouwen, in de functie van schuilgelegenheden voor dieren, ook ten behoeve van het niet bedrijfsmatig houden van vee, buiten de aaneengesloten vierhoek worden gebouwd, mits:

1. deze afwijking niet wordt toegepast daar waar de gronden mede bestemd zijn als Waarde – Grasland;
2. bij eschikbaarheid van 1 ha tot 2 ha cultuurgrond, de oppervlakte maximaal 25 m<sup>2</sup> zal bedragen;
3. bij beschikbaarheid van 2 ha of meer cultuurgrond, de oppervlakte maximaal 50 m<sup>2</sup> zal bedragen;
4. de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste 3,5 m zal bedragen;

5. de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing en/of opgaande beplanting en er geen afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

b. lid 4.2 sub a onder 4 en 5:

en worden toegestaan dat de aaneengesloten vierhoek van 1,5 ha wordt vergroot, mits:

1. de oppervlakte van de aaneengesloten vierhoek wordt vergroot tot ten hoogste 2 ha;
2. deze afwijking niet wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - 1 ha';
3. met de vormgeving van de aaneengesloten vierhoek zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
4. het verzoek om verlening van de omgevingsvergunning gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing ter versterking van het landschappelijk karakter; er wordt uitsluitend over gegaan tot verlening van de omgevingsvergunning als er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassing en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is gegarandeerd;
5. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
6. is aangetoond dat binnen de bestaande aaneengesloten vierhoek geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
7. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
8. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
9. maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone' gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;

c. lid 4.2 sub a onder 4 en 5:

en worden toegestaan dat de bebouwing niet in een vierhoek wordt geplaatst, mits:

1. de noodzaak vanwege praktische onmogelijkheden van het plaatsen in een vierhoek wordt aangetoond;
2. een goede landschappelijke inpassing wordt gegarandeerd;
3. de oppervlakte van de totale toegestane bebouwing gelijk blijft;

d. lid 4.2 sub a onder 9:

en worden toegestaan dat het vloeroppervlak wordt vergroot, met dien verstande dat een intensieve tak bij een bedrijf dat ter plaatse is aangeduid met 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' wordt vergroot tot ten hoogste 3.000 m<sup>2</sup>, mits:

1. de noodzaak tot vergroting voortvloeit uit het realiseren of behouden van een volwaardige neventak of een volwaardig bedrijf en deze noodzaak is aangetoond, dan wel uit gewijzigde wet- en regelgeving;
2. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

3. maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone' gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;

e. lid 4.2 sub a onder 10:

en toestaan dat een bedrijfsgebouw op een kortere afstand tot de achtergevel en/of de weg dan wel voor het verlengde van de achtergevel van de bedrijfswoning wordt gebouwd, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden van het gebied;

f. lid 4.2 sub a onder 12:

en worden toegestaan dat, behalve ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten', een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:

1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf en er voldoende bedrijfsomvang aanwezig is in verband met de duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;

2. de noodzakelijkheid is aangetoond met behulp van een bedrijfsontwikkelingsplan;

3. de tweede bedrijfswoning aan de wegzijde binnen de aaneengesloten vierhoek in de directe omgeving van de bedrijfsgebouwen wordt gesitueerd;

4. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

5. er nog niet eerder een tweede bedrijfswoning is gebouwd;

6. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

g. lid 4.2 sub a onder 13:

en toestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op een kortere afstand tot de voorgevel dan wel voor het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden van het gebied;

h. lid 4.2 sub a onder 14:

en worden toegestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot 5,5 m, mits:

1. de vergroting noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering;

2. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

i. lid 4.2 sub a onder 14:

en worden toegestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van bedrijfswoningen worden vergroot tot respectievelijk 5,5 m en/of 10 m, mits:

1. de bedrijfswoning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype;

2. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

j. lid 4.2 sub a onder 14:

en worden toegestaan dat de oppervlakte van de bedrijfswoning wordt vergroot tot ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;

k. lid 4.2 sub a onder 14:

en worden toegestaan dat wordt afgeweken van de dakhellingsvereisten ten behoeve van een serrestal, onder de voorwaarde dat het verzoek om verlening van de omgevingsvergunning gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing ter versterking van het landschappelijk karakter; er wordt uitsluitend overgegaan tot verlening van de omgevingsvergunning als er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassing en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is gegarandeerd;

l. lid 4.2 sub a onder 14:

en worden toegestaan dat bedrijfsgebouwen worden gebouwd met een lagere dakhelling, met een minimum van 15°;

m. lid 4.2 sub a onder 14:

en worden toegestaan dat ondergeschikte delen van bedrijfsgebouwen en/of een tussenlid plat worden afgedekt;

n. lid 4.2 sub f onder 1:

en worden toegestaan dat mestsilo's, platen of bassins buiten de aaneengesloten vierhoek worden gebouwd indien er geen geschikte plaats binnen de vierhoek aanwezig is voor opslag en deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, mits:

1. tevens de in lid 4.6 onder a genoemde omgevingsvergunning is verleend;
2. de oppervlakte van een mestsilo ten hoogste 750 m<sup>2</sup> zal bedragen;
3. de inhoud van een silo of een bassin ten hoogste 2.500 m<sup>3</sup> zal bedragen;
4. de oppervlakte van een mestplaat, inclusief opstaande randen, ten hoogste 300 m<sup>2</sup> zal bedragen;
5. de goothoogte van een mestsilo ten hoogste 4 m, en de nokhoogte van een mestsilo, inclusief afdekking, ten hoogste 8 m zal bedragen;
6. de hoogte van de opstaande randen van een mestplaat ten hoogste 2 m zal bedragen;
7. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
8. mestsilo's niet worden toegestaan ter plaatste van de aanduiding 'silo uitgesloten';

o. lid 4.2 sub f onder 4:

en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, binnen de vierhoek wordt vergroot tot ten hoogste 15 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

p. lid 4.2 sub f onder 5:

en worden toegestaan dat buiten de aaneengesloten vierhoek lichtmasten worden geplaatst bij bestaande paardrijbakken, dan wel nieuwe met een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardrijbakken, mits:

1. deze afwijking niet wordt toegepast daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde - Archeologie 1 of Waarde - Grasland;
2. de hoogte maximaal 4 m bedraagt;
3. het aantal niet meer dan zes bedraagt;
4. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardrijbak;
5. deze voldoen aan de milieukwaliteitseisen onder de specifieke gebruiksregels.

## 4.5 Specifieke gebruiksregels

### 4.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met de bestemming is:

- a. het tijdelijk opslaan van landbouwproducten buiten de aaneengesloten vierhoek;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten al dan niet gecombineerd met een grondgebonden neventak ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak';
- c. bestaande (co-)vergisting zoals opgenomen in bijlage 5;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van productiegebonden detailhandel in de vorm van de verkoop van eigen en streekeigen producten;
- e. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen en/of een bijgebouw bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een ander bedrijf uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven, met inachtneming van de volgende regels:
  1. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door een van de bewoners van de bedrijfswoning, met dien verstande dat één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  2. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
  3. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte in een bijgebouw bedraagt niet meer dan 45 m<sup>2</sup>, met uitzondering van de opslag van auto's, caravans en boten in bestaande bebouwing;
  4. parkeren vindt op eigen erf plaats;
  5. er vindt geen detailhandel plaats anders dan productiegebonden detailhandel;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van de teelt van buxus en coniferen en soortgelijke niet-hoogopgaande beplanting ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - sierteelt';

g. het gebruik van de gronden ten behoeve van bestaande sierteelt en nieuwe sierteelt als neventak van het agrarische bedrijf, mits het karakter van het open landschap gewaarborgd is doordat de sierteelt plaatsvindt binnen of aansluitend aan de aaneengesloten vierhoek, dan wel aansluitend aan bestaande opgaande beplanting;

h. het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting ten behoeve van eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee tot een maximum van 0,5 ha;

i. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:

1. er mag niet meer dan 60 LUX/m<sup>2</sup> worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardrijbak;
2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;

j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van ondergeschikte horeca ten behoeve van de ijsbaan;

k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bestaande aan de agrarische functie ondergeschikte deeltijdfunctie in de vorm van lichte bedrijvigheid;

l. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' met inachtneming van de volgende regels:

1. de nevenactiviteit wordt uitgevoerd bij de (bedrijfs)woning;
2. alleen kampeermiddelen zijn toegestaan;
3. het seizoen loopt van 15 maart tot 1 november en daarbuiten is het terrein leeg en buiten gebruik;
4. er zijn maximaal 60 staanplaatsen toegestaan;
5. er zijn maximaal 3 eenvoudige trekkershutten met slaapkamer en kookgelegenheid, maar zonder toilet en douche toegestaan op het terrein. De maximale oppervlakte van een trekkershut bedraagt 30 m<sup>2</sup>, de maximale bouwhoogte is 5 m en de trekkershut heeft maximaal 1 bouwlaag. De trekkershutten mogen buiten het kampeerseizoen niet worden gebruikt;
6. er mag 60 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en/of overkappingen extra worden gebouwd, welke onder andere voor sanitaire voorzieningen gebruikt mogen worden. Deze vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen dienen aansluitend aan de bestaande bebouwing gebouwd te worden. De maximale bouwhoogte van deze bijgebouwen en/of overkappingen bedraagt 3,5 m. De bijgebouwen en/of overkappingen bestaan uit maximaal 1 bouwlaag. Tevens is het toegestaan om in de bestaande bebouwing behorende bij het hoofdgebruik ruimten geschikt te maken voor sanitaire voorzieningen;
7. op het eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (per standplaats een parkeerplaats);

m. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een minicamping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping', mits wordt voldaan aan de volgende regels:

1. de afstand tot de bebouwing op een naastgelegen perceel bedraagt minimaal 25 m;
2. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de minicamping exploiteert;

n. het gebruik anders dan het bestaande gebruik van mestsilos voor opslag en verhandeling van meststoffen aan andere (agrarische) bedrijven.

#### 4.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten de aaneengesloten vierhoek, anders dan bedoeld in lid 4.5.1 sub a;
- b. het opslaan van agrarische producten binnen de aaneengesloten vierhoek voorzover het gronden betreft die zijn gelegen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van een bedrijfswoning of, indien geen bedrijfswoning aanwezig is, het dichtst bij de weg gelegen bedrijfsgebouw;
- c. het opslaan van niet-agrarische producten en/of het stallen van auto's, caravans en boten anders dan in gebouwen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan bedoeld in lid 4.5.1 sub b en c;
- e. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan bedoeld in lid 4.5.1 sub d;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie anders dan bestaande (verblijfs)recreatie en (verblijfs)recreatie als bedoeld in lid 4.5.1 sub l en lid 4.5.1 sub m;
- h. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen, en/of een bijgebouw bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een ander bedrijf uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven, anders dan bedoeld in lid 4.5.1. sub e;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen, anders dan bedoeld in lid 4.5.1 sub f en g;
- j. het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting anders dan bedoeld in lid 4.5.1 sub h;
- k. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken buiten de aaneengesloten vierhoeken, met uitzondering van bestaande paardrijbakken;
- l. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak anders dan bedoeld in lid 4.5.1 sub i;
- m. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden, anders dan bedoeld in lid 4.5.1 sub j;
- n. de aanleg van een ecologische verbingszone met een oppervlakte van meer dan 3 ha;
- o. het (laten) gebruiken van het kampeerterrein ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein 2' door anderen dan verblijfsrecreanten zoals dagrecreanten;
- p. het gebruik van de gronden ten behoeve van opgaand groen en grondwallen hoger dan 50 cm ter plaatse van de aanduiding 'groen uitgesloten';
- q. het (laten) gebruiken van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein 2' overeenkomstig de bestemming zonder dat op eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid ten behoeve van het recreatieve nachtverblijf;
- r. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – kampeerterrein 2' ten behoeve van een kampeerterrein, dan wel recreatief nachtverblijf overeenkomstig de bestemming zonder dat de bomen en haagbeplanting overeenkomstig de Natuurbeschermingswetvergunning d.d. 4 november 2008 (kenmerk

45/RO2008012941) ten behoeve van de landschappelijke inpassing langs de randen van het terrein worden aangelegd en in stand worden gehouden.

## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij toetsing van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 43 gehanteerd.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

a. lid 4.5.2 sub a:

ten behoeve van mest- en kuilopslag of de opslag van agrarische producten middels een plaat, bassin of een mestsilo buiten de aaneengesloten vierhoek indien daarbinnen geen geschikte plaats meer is voor opslag en deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, met dien verstande dat:

1. indien mogelijk wordt aangesloten op de bestaande vierhoek;

Wanneer wordt aangetoond dat dit op grond van bedrijfseconomische redenen/efficiëntie niet mogelijk is, dient de opslag zo veel mogelijk aan te sluiten op bestaande bebouwing en/of opgaande beplanting;

Voor mestopslag geldt dat opslag ook in het open veld kan worden toegestaan indien dit uit bedrijfseconomische overwegingen de meest efficiënte oplossing is en de mest en/of het digestaat in de nabijheid van de opslagplaats zal worden toegepast;

2. solitaire opslag zo veel mogelijk wordt voorkomen doordat aansluiting wordt gezocht bij reeds bestaande mestopslag in de omgeving;

3. in het geval het niet of slechts beperkt mogelijk is aan te sluiten bij bestaande bebouwing of opgaande beplanting dient de opslag landschappelijk te worden ingepast, eventueel door toepassing aarden wallen;

4. aan- en afvoerroutes voldoende capaciteit hebben en opstelplaatsen voor laad- en losgelegenheid op de agrarische gronden zijn gesitueerd;

5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie (waaronder geurhinder), de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

6. maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone' gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;

7. voldoende bodembeschermende voorzieningen worden getroffen in de vorm van een vloeistofkerende vloer met opstaande randen;

8. deze afwijking niet wordt toegepast daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde - Archeologie 1 of Waarde - Grasland;

b. lid 4.5.2 sub d en de bestemmingsomschrijving;

en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergistingsinstallatie, mits:

1. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
2. er in hoofdzaak sprake is van mest en/of organische (bij)producten van het eigen bedrijf, al dan niet aangevuld met mest en/of organische (bij)producten van andere bedrijven, al dan niet in een samenwerkingsverband, dan wel de output van de vergister (het digestaat) in hoofdzaak op het bedrijf of de bedrijven van het samenwerkingsverband worden gebruikt;
3. de doorzet minder dan 100 ton per etmaal bedraagt;
4. de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken ten behoeve van de (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergistingsinstallatie ten hoogste 2.500 m<sup>2</sup> bedraagt;
5. de hoogte van een mest- en/of organische (bij)product-vergistingsinstallatie ten hoogste 10 m bedraagt;
6. er sprake is van een bouwperceel, gelegen aan een weg, die berekend is op zwaar verkeer;
7. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
8. maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone' gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;

c. lid 4.5.2 sub d en de bestemmingsomschrijving:

en worden toegestaan dat ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een aan de agrarische functie ondergeschikte deeltijdfunctie in de vorm van lichte bedrijvigheid of een zorgfunctie, mits:

1. het gaat om bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2, zoals die zijn opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, voorzover deze naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2;
2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
3. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
4. alle activiteiten ten behoeve van de kleinschalige uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen de bestaande bebouwing worden ondergebracht, met dien verstande dat de maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte 30% van de bestaande bebouwing bedraagt, met een maximum van in totaal 750 m<sup>2</sup>;
5. er geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen plaatsvindt;
6. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

d. lid 4.5.2 sub e:

en worden toegestaan dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

1. de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf en er voldoende bedrijfsomvang aanwezig is in verband met de duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;
2. de noodzakelijkheid is aangetoond met behulp van een bedrijfsontwikkelingsplan;
3. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee woningen worden gevestigd;
4. de totale oppervlakte van de bijgebouwen bij de twee bedrijfswoningen niet meer bedraagt dan 100 m<sup>2</sup>;
5. er voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende erf wordt aangelegd;
6. is aangetoond dat de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
7. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
8. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

e. lid 4.5.2 sub h:

en worden toegestaan dat een bedrijfswoning in combinatie met een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang wordt gebruikt, mits:

1. het gaat om een bedrijfsvorm uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven;
2. het beroep of bedrijf wordt in ieder geval uitgeoefend door een van de bewoners van de bedrijfswoning die gelegen is op het perceel waar de activiteit plaatsvindt;
3. de bedrijfsvloeroppervlakte voor een kinderdagverblijf of een buitenschoolse opvang:
  - a. in geval gebruik wordt gemaakt van de bedrijfswoning of bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde gebouwen maar in ieder geval niet meer dan 45 m<sup>2</sup> van dat oppervlak, of;
  - b. in geval gebruik wordt gemaakt van de agrarische bedrijfsbebouwing op hetzelfde perceel niet meer bedraagt dan 70 m<sup>2</sup> van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde bebouwing;

met dien verstande dat de totale oppervlakte voor kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang tezamen niet meer dan in totaal 70 m<sup>2</sup> mag bedragen, dit is exclusief verkeersruimtes en sanitaire ruimtes;

4. het parkeren vindt op eigen erf plaats;
5. er is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
6. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
7. er geen opslag plaatsvindt van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen;
8. er is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

f. lid 4.5.2 sub i:

en worden toegestaan dat de gronden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering worden gebruikt voor houtteelt of andere opgaande teeltvormen, mits:

1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in aansluiting op bestaande opgaande landschapselementen;
2. deze afwijking niet wordt toegepast daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde - Grasland;
3. een minimale afstand van 10 m wordt aangehouden tot aangrenzende agrarische productiegronden in verband met schaduwwerking;
4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische, archeologische en cultuurhistorische waarden van het jonge veldontginningenlandschap;
5. na winning de oorspronkelijke kenmerken van het landschap herkenbaar blijven, in het bijzonder het open karakter van dit landschap;

g. lid 4.5.2 sub j:

en worden toegestaan dat de gronden worden gebruikt voor de aanleg van landschappelijke beplanting, mits:

1. is aangetoond dat de aanleg van de beplanting een versterking betekent van de landschappelijke structuur;
2. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

h. lid 4.5.2 sub k:

en worden toegestaan dat de gronden ten behoeve van een paardrijbak worden gebruikt, mits:

1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in aansluiting op bestaande bebouwingsvierhoeken of andere bouwpercelen;
2. is aangetoond dat binnen de bestaande aaneengesloten vierhoek geen ruimte meer is voor een paardrijbak;
3. deze afwijking niet wordt toegepast op gronden die mede zijn bestemd als Waarde - Archeologie 1 of Waarde - Grasland;
4. een minimale afstand van 30 m wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van anderen en overigens ook is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en archeologische waarden.

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

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

1. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas in de vorm van eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt;
2. het verwijderen van houtopstanden en struweel (ondergroei) ter plaatse van de gronden die in bijlage 9 en 10 zijn aangewezen als ‘beplanting bestaande uit bomen en struiken’, ‘singel/struweel’, ‘natuurterrein’, ‘bos’, ‘hakhout, griend, broekbos’ of ‘bos en elementen grote eenheden/beheerplan aanw.’;
3. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee;
4. het dempen en/of graven van (erf)sloten en/of andere watergangen en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen en stuwen, voorzover het verkavelingspatroon hierdoor wordt gewijzigd;
5. het aanleggen van aarden wallen;
6. het realiseren van stapstenen of onderdelen van een ecologische verbindingszone met een oppervlakte van niet meer dan 3 ha;
7. het aanleggen van fiets- en voetpaden;
8. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of –leidingen, niet zijnde mesttransportleidingen binnen de aaneengesloten vierhoek;
9. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van verharde wegen en paden buiten de in lid 4.2 bedoelde vierhoek, als ook verharding breder dan 2 m voor de voorgevelrooilijn of binnen 20 m vanaf de weg, met dien verstande dat de aanleg van verharding voor de voorgevel(s) ten behoeve van twee in-/uitritten met een maximale breedte aan de straatzijde van 17 m en een maximale breedte van 7 m op het voorerf en een in/uitrit met een maximale breedte van 5 m zijn toegestaan;
10. het verharden van onverharde of halfverharde wegen en paden of het veranderen van de verharding van klinkerwegen buiten de in lid 4.2 bedoelde vierhoek.

b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

c. De sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het jonge veld- en veenontginningengebied en de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden. De aanleg van een ecologische verbindingszone moet passen binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur, dan wel deze moet betrekking hebben op particulier natuurbeheer.

#### 4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

b. Het onder a vervatte verbod geldt, voor zover het aangeduide perceel is opgenomen in bijlage 4, uitsluitend voor de daar beschreven bouwwerken. Het verbod geldt niet voor de bouwwerken opgenomen in bijlage 4 onder het kopje 'Monumenten Buitengebied Midden – Drenthe'. Op deze laatst bedoelde bouwwerken is de Monumentenwet van toepassing.

c. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

1. het normale onderhoud betreffen;
2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

d. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm veroorzaken.

## 4.9 Wijzigingsbevoegdheid

Bij gebruikmaking van de wijzigingsbevoegdheid worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in artikel 43 gehanteerd.

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

a. (vergroting vloeroppervlak ten behoeve van een intensieve tak)

het vloeroppervlak ten behoeve van een intensieve tak ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' wordt vergroot tot ten hoogste 5.300 m<sup>2</sup>, mits:

1. de noodzaak tot vergroting voortvloeit uit het realiseren of behouden van een volwaardige neventak of een volwaardig bedrijf en deze noodzaak is aangetoond, dan wel uit gewijzigde wet- en regelgeving;
2. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
3. er maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone' gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;

b. (wijziging bedrijfsvorm van intensief naar grondgebonden de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf' wordt aangebracht bij beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf ten behoeve van wijziging van bedrijfsvorm, mits:

1. de bedrijfsactiviteiten van het intensief veehouderijbedrijf op een bestaande aaneengesloten vierhoek zijn beëindigd en gewijzigd is in een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
2. deze wijziging niet wordt toegepast daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde – Grasland;
3. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – grondgebonden agrarisch bedrijf' op dezelfde plek wordt aangebracht waar de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt verwijderd;

c. (wijziging bedrijfsvorm van intensief naar grondgebonden en gelijktijdige verplaatsing van dat bedrijf)

bij beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf' wordt aangebracht ten behoeve van wijziging van bedrijfsvorm waarbij deze gelijktijdig wordt verplaatst naar een ander perceel, mits:

1. de bedrijfsactiviteiten van het intensief veehouderijbedrijf op een bestaande aaneengesloten vierhoek zijn beëindigd en gewijzigd is in een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
2. deze wijziging niet wordt toegepast daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde – Grasland;
3. bij verplaatsing van het bedrijf met de ligging en vormgeving van de aaneengesloten vierhoek zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
4. is aangetoond dat de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het werk en inkomen biedt aan ten minste één arbeidskracht, dan wel er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang zal uitgroeien;
5. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
6. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
7. de aaneengesloten vierhoek maximaal 1,5 ha zal bedragen;
8. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
9. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
10. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
11. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de water-huishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
12. er maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone', gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;

en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ingeval op de oude locatie een of meerdere gebouwen blijven staan als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming, of ingeval op de oude locatie niet een of meerdere gebouwen blijven staan, de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf' wordt verwijderd;

d. (verplaatsing grondgebonden bedrijf)

de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf' wordt aangebracht ten behoeve van verplaatsing van dat grondgebonden bedrijf mits:

1. deze wijziging niet wordt toegepast daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde – Grasland;
2. met de ligging en vormgeving van de aaneengesloten vierhoek zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
3. is aangetoond dat de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het werk en inkomen biedt aan ten minste één arbeidskracht, dan wel er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang zal uitgroeien;
4. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
5. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
6. de aaneengesloten vierhoek maximaal 1,5 ha zal bedragen;
7. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
8. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
9. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
10. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
11. er maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone', gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;

met dien verstande dat, ingeval op de oude locatie een of meerdere gebouwen blijven staan burgemeester en wethouders als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming, of ingeval op de oude locatie niet een of meerdere gebouwen blijven staan, de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf' wordt verwijderd;

e. (nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf)

de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf' wordt aangebracht ten behoeve van nieuwvestiging van een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits:

1. vestiging in bestaande bebouwing niet mogelijk is;
2. deze wijziging niet wordt toegepast daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde – Grasland;
3. met de ligging en vormgeving van de aaneengesloten vierhoek zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
4. is aangetoond dat de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het werk en inkomen biedt aan ten minste één arbeidskracht, dan wel er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang zal uitgroeien;
5. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
6. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;

7. de aaneengesloten vierhoek maximaal 1,5 ha zal bedragen;
8. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
9. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
10. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
11. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
12. er maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone', gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;
13. in een landschappelijk inpassingsplan is aangetoond dat de bebouwing goed landschappelijk wordt ingepast, waarbij de voorwaarde kan worden opgenomen dat (een gedeelte van) de landschappelijke inpassing voor een bepaalde datum overeenkomstig het inpassingsplan moet zijn aangelegd en vervolgens in stand moet worden gehouden, dan wel dat de gronden niet in gebruik mogen worden genomen dan nadat (een gedeelte van) de landschappelijke inpassing overeenkomstig het inpassingsplan is aangelegd en in stand wordt gehouden;

f. (vergroting ijsbaan)

de aanduiding 'ijsbaan' wordt gewijzigd, ten behoeve van vergroting van de ijsbaan, mits:

- is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

g. (wijziging in bestemming Natuur)

de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Natuur, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 20 van overeenkomstige toepassing zijn;
2. de wijziging uitsluitend mag worden toegepast in gebieden die in het provinciale beleid zijn opgenomen als behorend tot de Ecologische Hoofdstructuur, niet zijnde beheergebieden, dan wel als ecologische verbindingzones;
3. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder mag worden toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven en aangewezen;
4. aangetoond moet zijn dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende agrarische bedrijven, in die zin dat de bedrijven onevenredig in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
5. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
6. bij wijziging daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde – Grasland de betreffende waarden van deze gebieden in acht moeten worden genomen;
7. er maatregelen moeten worden getroffen waardoor er gelet op de instandhoudingsdoelstelling geen significante gevolgen optreden voor de natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone';

h. (wijziging in de bestemming Natuur met de mogelijkheid voor bosaanplant)

de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Natuur met de mogelijkheid voor bosaanplant, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 20 van overeenkomstige toepassing zijn;

2. deze wijziging niet mag worden toegepast daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde – Grasland;

3. in ieder geval één van de volgende voorwaarden van toepassing moet zijn:

- de bosuitbreiding grenst aan een bestaand bos dat groter is dan 50 ha, of grenst aan een waardevolle bosgemeenschap (dit is een bosgemeenschap die representatief is voor een natuurlijke bosgemeenschap);

- de bosuitbreiding grenst aan bestaand natuurgebied dat groter is dan 50 ha, voorzover zij de ontwikkeling van natuurwaarden versterkt;

- de bosuitbreiding grenst aan een bestaand of toekomstig recreatieterrein, dat groter is dan 10 ha;

- de bosuitbreiding is gelegen in een milieubeschermingsgebied, voorzover zij tevens de ontwikkeling van landschapswaarden, cultuurhistorische waarden en natuurwaarden versterkt;

- de bosuitbreiding grenst aan of ligt bij/in een woonkern, voorzover het bos een recreatieve functie kan krijgen en de bestaande cultuurhistorische, landschappelijke en natuurwaarden niet worden aangetast;

4. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

5. de wijziging moet passen binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur, dan wel betrekking heeft op particulier natuurbeheer;

6. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder mag worden toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven en aangewezen;

7. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, in het bijzonder het open karakter van dit landschap, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

8. maatregelen moeten worden getroffen waardoor er gelet op de instandhoudingsdoelstelling geen significante gevolgen optreden voor de natuurbeschermingsgebieden, ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - speciale beschermingszone';

i. (wijziging in de bestemming Wonen/Wonen – Voormalige boerderijen) ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen of Wonen - Voormalige boerderijen ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 28 of artikel 29 van overeenkomstige toepassing zijn;

2. deze wijzigingsbevoegdheid niet mag worden toegepast ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';

3. de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moeten worden verwijderd;

4. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

5. de woonfunctie moet worden ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning, dan wel het voormalige boerderijpand;

6. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm moeten worden gehandhaafd;

7. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

j. (wijziging in de bestemming Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling)

ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 28 van overeenkomstige toepassing zijn;

2. de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moeten worden verwijderd;

3. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

4. per voormalig bouwperceel ten hoogste één woning mag worden gebouwd, uitsluitend als compensatie voor de sloop van voor 2 juni 2010 bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;

5. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m<sup>2</sup> met een afwijkingsmarge van 5% aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, moet worden gesloopt;

6. het samenvoegen van agrarische bebouwing op meerdere percelen mogelijk is om te komen tot de sloopnorm van 750 m<sup>2</sup>. Saldering geeft slechts recht op de bouw van één compensatiewoning;

7. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet worden gebouwd, met dien verstande dat de bebouwing niet mag plaatsvinden in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur;

8. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;

9. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

10. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

11. indien op het perceel voormalig agrarische bebouwing behouden blijft, voor dit deel van het perceel de wijzigingsbevoegdheid als bedoeld onder g i wordt toegepast;

k. (wijziging in de bestemming Wonen/Wonen – Voormalige boerderijen ten behoeve van het vergroten van een woonbestemming)

de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen of Wonen - Voormalige boerderijen ten behoeve van het vergroten van een woonbestemming, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 28 of artikel 29 van overeenkomstige toepassing zijn;

2. de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 3.000 m<sup>2</sup> moet bedragen;

3. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

4. er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing van de gronden ten behoeve van het wonen en de gronden als één aaneengesloten geheel worden ingericht;

5. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

1. (wijziging in de bestemming Wonen/Wonen – Voormalige boerderijen ten behoeve van het verplaatsen van een woonbestemming)

de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen of Wonen - Voormalige boerderijen ten behoeve van het verplaatsen van een woonbestemming, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van respectievelijk artikel 28 of artikel 29 van overeenkomstige toepassing zijn;

2. het voormalige bestemmingsvlak moet worden verwijderd;

3. de huidige ligging van het bestemmingsvlak belemmeringen moet opleveren voor de omgeving, dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering kan worden bewerkstelligd;

4. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

5. er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing van de gronden ten behoeve van het wonen en de gronden als één aaneengesloten geheel worden ingericht;

6. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

7. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

m. (wijziging in de bestemming Agrarisch – Tuinbouw/Bedrijf/Bedrijf – Agrarisch aanverwant/Bedrijf – Agrarisch dienstverlenend/Maatschappelijk (zorginstelling)/Sport – Recreatie (manege))

ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Agrarisch - Tuinbouw, Bedrijf, Bedrijf - Agrarisch aanverwant, Bedrijf - Agrarisch dienstverlenend, Maatschappelijk met de aanduiding 'zorginstelling', of Sport - Recreatie met de aanduiding 'manege', ten behoeve van een functieverandering van een bouwperceel, met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 3, 8, 9, 10, 16 of 24 van overeenkomstige toepassing zijn;

2. de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf', 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moeten worden verwijderd;

3. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

4. de functie moet worden ondergebracht in de bestaande gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging;

5. bij wijziging naar de bestemming Bedrijf de bedrijvigheid moet zijn gekoppeld aan een woonfunctie;

6. bij wijziging naar de bestemming Maatschappelijk met de aanduiding 'zorginstelling' de woonfunctie in het hoofdgebouw moet worden ondergebracht met dien verstande dat bewoning van overige gebouwen pas mogelijk is als daarvoor de noodzaak is aangetoond;

7. de wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming Agrarisch - Tuinbouw uitsluitend mag worden toegepast, indien de tuinbouwactiviteiten aansluiten op bestaande opgaande landschapselementen, zodat de grootschalige openheid niet wordt aangetast en vestiging niet plaats mag vinden op gronden die mede zijn bestemd voor Waarde - Archeologie 1;

8. bij wijziging naar de bestemming Bedrijf – Agrarisch aanverwant (als gebruiksgerichte paardenhouderij) aan de volgende voorwaarden dient te worden voldaan:

- de gebruiksgerichte paardenhouderij dient te worden gevestigd in de bestaande bebouwing, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, per bestemmingsvlak niet meer zal bedragen dan ~~de~~ 120% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen;

- vestiging dient plaats te vinden in de gebieden aansluitend aan de hoofdkernen Beilen, Smilde, Bovensmilde of Westerbork;

- de afstand tot woningen van derden dient minimaal 50 m te bedragen;

- er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn op eigen terrein;

- alvorens gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient een beplantingsplan te zijn overgelegd;

9. bij wijziging naar de bestemming Sport – Recreatie met de aanduiding 'manege' dient aan de volgende voorwaarden te worden voldaan:

- de manege dient te worden gevestigd in de bestaande bebouwing, met dien verstande dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, per bestemmingsvlak niet meer zal bedragen dan ~~de~~ 120% van de bestaande gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen;

- vestiging moet plaatsvinden in de gebieden grenzend aan de hoofdkernen van Beilen, Westerbork, Smilde en Bovensmilde of in vrijkomende agrarische bebouwing bij de kleinere kernen, met dien verstande dat bij vestiging bij de kleinere kernen moet worden aangetoond dat er behoefte is aan een manege in die omgeving en er in de nabije omgeving nog geen manege is;

- de afstand tot woningen van derden dient minimaal 50 m te bedragen;

- er dient voldoende parkeergelegenheid te zijn op eigen terrein;

- alvorens gebruik te maken van de wijzigingsbevoegdheid dient een beplantingsplan te zijn overgelegd;

10. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

n. (wijziging in de bestemming Natuur (landgoed))

de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Natuur met de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - landgoed', met dien verstande dat:

1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 20 van overeenkomstige toepassing zijn;

2. nieuwe bebouwing voor een nieuw landgoed niet mag worden bestemd daar waar de gronden mede bestemd zijn als Waarde - Archeologie 1 of Waarde - Grasland;

3. er een integratie van de landgoederen in een met bos en/of natuur te versterken landschapsstructuur moet ontstaan. Er moet bovendien qua maat en schaal een goede samenhang tussen de bebouwing en de omgeving worden gecreëerd;
4. de vestiging geen belemmeringen mag opleveren voor de uitbreidings- en ontwikkelingsmogelijkheden van (bestaande) agrarische bedrijven en tevens de landbouwkundige structuur van een gebied niet mag doorbreken;
5. de ruimtelijke kwaliteit van de landgoederen dient te zijn gelegen in de afwisseling van landbouw-, natuur- en/of bosgrond met een gebouw van allure, eventueel in samenhang met andere gronden die passend zijn binnen de sfeer van een landgoed (weiden, vijvers, fiets- en ruiterspaden, lanen en singels en dergelijke);
6. de omvang van een landgoed een minimale oppervlakte krijgt van 15 ha. Binnen kleinere landschapsstructuren is een kleiner landgoed mogelijk, passend binnen het kenmerkende landschap. Een dergelijk kleiner landgoed moet wel een maatschappelijke meerwaarde hebben en moet evenals de grotere landgoederen beschikken over een goede landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische inpassing;
7. de omvang van ieder landgoed een minimale oppervlakte aan bos krijgt van 5 ha;
8. een landgoed een ecologische, economische en esthetische eenheid dient te vormen;
9. bij de inrichting een goede beeldkwaliteit moet worden nagestreefd middels het welstandstoezicht;
10. middels een beplantingsplan uitwerking moet worden gegeven aan de terreininrichting;
11. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
12. de wijziging uitsluitend mag worden verleend onder de voorwaarde dat er van tevoren een inrichtingsplan is opgesteld waarin de inrichting voldoet aan de hiervoor genoemde uitgangspunten en voorwaarden.