

Bijlage 3 Bestemmingen Bedrijf, Cultuur en ontspanning, Dienstverlening, Horeca, Recreatie - Dagrecreatie en Recreatie – Verblijfsrecreatie

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijven, die zijn genoemd in milieucategorie 1 en 2 van [Bijlage 4 Staat van bedrijven](#), dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid;
- b. bestaande bedrijven, die zijn genoemd in [Bijlage 6 Lijst met bestaande bedrijven](#), op de aldaar genoemde percelen;
- c. autoverkoopbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – autoverkoop' en uitsluitend inpandig;
- d. molen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van 'bedrijf – molen';
- e. opslag ten behoeve van de visserij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- f. opslag van goederen en materialen ten behoeve van onderhoud en beheer van wegen e.d, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – opslagterrein';
- g. palingkwekerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – palingkwekerij';
- h. palletbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - palletbedrijf';
- i. transportbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'transportbedrijf';

met daaraan ondergeschikt:

- j. afschermend groen, ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- k. kleinschalig kamperen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- l. wonen ten behoeve van het bedrijf, uitsluitend voor zover bestaand, al dan niet in combinatie met:
 1. een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in [Bijlage 5 Lijst met toelaatbare beroepen en bedrijvigheid](#);
 2. mantelzorg;

met de daarbij behorende:

- m. gebouwen;
- n. erven en terreinen, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en andere bouwwerken.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- geluidszoneringsplichtige inrichtingen;
- risicovolle inrichtingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijven per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan één, dan wel niet meer dan het bestaande aantal;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'relatie' is sprake van één bedrijf;
- c. de oppervlakte van de gebouwen (exclusief bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken) bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- d. voor zover er geen bouwvlak aanwezig is, is herbouw uitsluitend op dezelfde locatie toegestaan;
- e. de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - palletbedrijf' dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd, waarbij niet meer dan 60% van het bouwvlak mag worden bebouwd;
- f. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- g. de bouwhoogte van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - palletbedrijf' bedraagt niet meer dan 12 m;
- h. de bouwhoogte van gebouwen die binnen een afstand van 3 m van de bouwperceelgrens worden gebouwd, bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- i. de dakhelling van gebouwen bedraagt ten minste 20° en maximaal 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder is;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van 'bedrijf - molen' mag uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van onderhoud, herstel en inwendige verbouwing, waarbij de goothoogte, bouwhoogte, dakvorm en dakhelling overeenkomstig de bestaande situatie gehandhaafd dient te blijven.

5.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, dan wel niet meer dan het ter plaatse van de aanduiding 'aantal' aangegeven aantal, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' bedrijfswoningen niet zijn toegestaan;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is één bedrijfswoning toegestaan ten behoeve van het Ecopark De Wierde, met dien verstande dat de uitoefening van bedrijfsactiviteiten in de bedrijfswoning is uitgesloten;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, bedraagt niet meer dan 300 m², dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de bedrijfswoning en aangebouwde bijbehorende bouwwerken worden gebouwd in één bouwlaag met kap, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk

4,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;

- e. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- f. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

5.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van de overige erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven, die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied, op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- c. op een bouwperceel zijn ten hoogste twee vlaggenmasten toegestaan, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 8 m;
- d. de bouwhoogte van de silo's ter plaatse van de aanduiding 'silo' bedraagt niet meer dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte (m)';
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt, met uitzondering van hijswerktuigen, niet meer dan 3 m.

5.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en straatbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en bouwhoogte en de dakvorm van de bebouwing.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Uitbreiding bedrijfsgebouwen

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1, sub c, voor de uitbreiding van een bestaand, niet aan het beheer, onderhoud of productievermogen van het landelijk gebied gebonden bedrijf tot :

- maximaal 50% van het bestaande bebouwde oppervlak (exclusief bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken);
- tot meer dan 50% van het bestaande bebouwde oppervlak, indien het bestemmingsvlak grenst aan bestaand stedelijk gebied,

gerekend vanaf het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mits:

- a. er bij de verlening van de omgevingsvergunning overeenstemming is over de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen en de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- b. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de lichtuitstoot, de verkeerssituatie, de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

5.4.2 Herbouw gebouwen

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [5.2.1](#), sub d, voor de herbouw van gebouwen op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, mits:

- a. er bij de verlening van de omgevingsvergunning overeenstemming is over de landschappelijke inpassing van de gebouwen en de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- b. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeerssituatie, het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen bedrijven.

5.5 Specifieke gebruiksregels

5.5.1 Toegestaan gebruik

a Kleinschalig kamperen

Het gebruik van de gronden voor kleinschalig kamperen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' is toegestaan, mits

1. het aantal standplaatsen niet meer dan 15 bedraagt;
2. de activiteiten ondergeschikt zijn aan de bedrijfsvoering;
3. het kampeerterrein binnen het bouwvlak wordt aangelegd;
4. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
5. de voorzieningen uitsluitend binnen de bestaande gebouwen worden gerealiseerd, met uitzondering van een sanitair gebouw met een maximum oppervlakte van 50 m² ;
6. het gebruik van het kampeerterrein zich beperkt tot de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
7. op de betreffende gronden alleen mobiele kampeermiddelen, zoals tenten en toercaravans, worden geplaatst.

b Bêd & brochje

Het gebruik van bestaande bebouwing voor het bieden van overnachtingsmogelijkheden in de vorm van bêd & brochje is toegestaan, mits:

1. de activiteiten ondergeschikt zijn aan de bedrijfsvoering;

2. de b&e & brochje in het hoofdgebouw of een karakteristiek bijbehorend bouwwerk wordt gerealiseerd;
3. het aantal beschikbare kamers per bedrijf niet meer dan drie bedraagt
4. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 75 m²;
5. er geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
6. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

c Detailhandel

Het gebruik van de gronden en gebouwen voor detailhandel is toegestaan, mits

1. dit verband houdt met de hoofdfunctie van het perceel en
2. de detailhandel bedrijfsmatig ondergeschikt is en de oppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m².

5.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. de opslag en stalling van materialen en goederen buiten de gebouwen, tenzij de opslag plaatsvindt op het achter- en/of zijerf en aan het zicht is onttrokken;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen als zelfstandige woning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan voor b&e & brochje, voor kleinschalig kamperen tot maximaal 15 standplaatsen en voor het kamperen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Opslag buiten gebouwen

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [5.1](#), sub f en lid [5.5.2](#), sub a ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autoverkoop', voor het plaatsen van auto's aan de westzijde van het bedrijfsgebouw, ten behoeve van verkoop, mits:

- a. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

5.6.2 Bedrijven milieucategorie 3.1

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [5.1](#), sub a ten behoeve van de vestiging van bedrijven genoemd in milieucategorie 3.1 van [Bijlage 4 Staat van bedrijven](#), mits:

- a. het bedrijf wat betreft de aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met bedrijven die zijn genoemd in milieucategorie 1 en 2;

- b. het aantal verkeersbewegingen, in relatie met de bestaande verkeersstructuur, niet onevenredig toeneemt;
- c. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

5.6.3 Kleinschalige verblijfsrecreatie

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [5.5.2](#), sub c, voor het bieden van overnachtingsmogelijkheden in de vorm van recreatieappartementen, recreatiewoningen of een groepsaccommodatie, mits:

- a. de activiteiten ondergeschikt zijn aan de bedrijfsvoering;
- b. de verblijfsaccommodatie in het hoofdgebouw en/of een karakteristiek bijbehorend bouwwerk worden gerealiseerd;
- c. het aantal recreatieappartementen c.q. -woningen per bedrijf niet meer dan vijf bedraagt;
- d. de totale oppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m²;
- e. er geen sprake is van een grote verkeersaantrekkende werking;
- f. het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Functiewijziging voormalige agrarische bedrijven

Het college van burgemeester en wethouders kan de bestemming van voormalige agrarische bedrijven die op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestemd zijn als [Bedrijf](#), wijzigen in de bestemming [Cultuur en ontspanning](#), [Dienstverlening](#), [Horeca](#), [Recreatie - Dagrecreatie](#), [Recreatie - Verblijfsrecreatie](#), [Wonen](#) of [Wonen - Voormalig boerderij](#) en de volgende functies toestaan:

1. wonen en zorg, met dien verstande dat:
 - a. woningen en woonvormen die verband houden met zorgverlening slechts zijn toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke bijgebouwen;
 - b. er maximaal twee woningen zijn toegestaan, in overeenstemming met het woonplan;
2. recreatie, functies op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, cultuur, kunst, educatie of daghoreca;
3. detailhandel, voor zover deze verband houdt met de hoofdfunctie van het perceel en daaraan bedrijfsmatig en qua omvang ondergeschikt is;
4. dienstverlening en bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 of naar de aard en invloed op de omgeving daarmee vergelijkbare bedrijven, mits ruimtelijk en functioneel passend in de karakteristiek van de omgeving;

mits:

- a. bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft, waarbij zorgvuldig met het bodemarchief en met het monumentale/beeldbepalende karakter van oude boerderijen en bijbehorende bouwwerken wordt omgegaan;
- b. bij sloop van beeldverstorende bebouwing ten hoogste 75% van het gesloopte oppervlak wordt teruggebouwd ten behoeve van de nieuwe functie;
- c. er bij het opstellen van het wijzigingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf wordt opgenomen, waarbij onder meer aandacht wordt besteed aan de inpasbaarheid van de bebouwing op het erf, mede in relatie tot de bestaande gebouwen;
- d. de initiatiefnemer, voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, een voorstel tot landschappelijke inpassing overlegt aan het college van burgemeester en wethouders; het gebruik in de nieuwe functie is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en instandgehouden conform het landschappelijk inpassingsplan;
- e. de omvang en aard van de nieuwe functie en de bebouwing past binnen de voorgestane ontwikkeling van het gebied;
- f. de wijziging naar een woonfunctie past binnen een door de provincie geaccordeerd woonplan;
- g. de nieuwe functie binnen de gebouwen wordt uitgeoefend;
- h. het aantal verkeersbewegingen, in relatie met de bestaande verkeersstructuur, niet onevenredig toeneemt;
- i. aangetoond is dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- j. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel [11](#), [13](#) [14](#), [18](#), [20](#), [25](#) of [26](#) van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 11 Cultuur en ontspanning

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor '[Cultuur en ontspanning](#)' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sauna met in pandig- en buitenzwembad, massageafdeling, beautyafdeling, fitnessafdeling en een hotelaccommodatie, ter plaatse van de aanduiding 'sauna';
- b. ooievaarsdorp, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - ooievaarsdorp';

met daaraan ondergeschikt:

- c. wonen ten behoeve van het bedrijf, uitsluitend voor zover bestaand, al dan niet in combinatie met:
 - 1. een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in [Bijlage 5 Lijst met toelaatbare beroepen en bedrijvigheid](#);
 - 2. mantelzorg;

met de daarbij behorende:

- d. gebouwen;
- e. erven en terreinen, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en andere bouwwerken.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de gebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- b. voor zover er geen bouwvlak aanwezig is, is herbouw uitsluitend op dezelfde locatie toegestaan;
- c. de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van gebouwen die binnen een afstand van 3 m van de bouwperceelgrens worden gebouwd, bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de dakhelling van gebouwen bedraagt ten minste 20° en maximaal 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze afwijkt;
- f. ter plaatse van de aanduiding specifieke bouwaanduiding - extra bijgebouwen' mogen worden gebouwd:
 - 1. een bijgebouw met overkapping ten behoeve van een houtgestookte energiecentrale worden gebouwd met een maximale oppervlakte van 180 m²;
 - 2. een overkapping/carport met zonnepanelen ter hoogte van de parkeerplaatsen met een maximale oppervlakte van maximaal 2.652 m².

11.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
- b. de oppervlakte van een bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, bedraagt niet meer dan 300 m², dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- c. de bedrijfswoning en aangebouwde bijbehorende bouwwerken worden gebouwd in één bouwlaag met kap, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

11.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van de overige erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven, die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied, op een afstand van 1 m of minder uit de bouwperceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- c. op een bouwperceel zijn ten hoogste twee vlaggenmasten toegestaan, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 8 m;
- d. er is per bestemmingsvlak één bedrijfsgebonden reclamezuil toegestaan, met een maximale hoogte van 20 m;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

11.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en straatbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en bouwhoogte en de dakvorm van de bebouwing.

11.4 Afwijken van de bouwregels

11.4.1 Uitbreiding bedrijfsgebouwen

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [11.2.1](#), sub a, voor de uitbreiding van een bestaand, niet aan het beheer, onderhoud of productievermogen van het landelijk gebied gebonden bedrijf tot maximaal 50% van het bestaande bebouwde oppervlak (exclusief bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken), gerekend vanaf het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mits:

- a. het bebouwingspercentage niet meer bedraagt dan 75%;
- b. er bij de verlening van de omgevingsvergunning overeenstemming is over de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen en de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- c. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de lichtuitstoot, de verkeerssituatie, de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

11.4.2 Herbouw gebouwen

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [11.2.1](#), sub b voor de herbouw van gebouwen op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, mits:

- a. er bij de verlening van de omgevingsvergunning overeenstemming is over de landschappelijke inpassing van de gebouwen en de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- b. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeerssituatie, het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen bedrijven.

11.5 Specifieke gebruiksregels

11.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. de opslag en stalling van materialen en goederen buiten de gebouwen, tenzij de opslag plaatsvindt op het achter- en/of zijerf en aan het zicht is onttrokken.

11.6 Wijzigingsbevoegdheid

11.6.1 Functiewijziging voormalige agrarisch bedrijven

Het college van burgemeester en wethouders kan de bestemming van voormalige agrarische bedrijven die op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestemd zijn als Cultuur en ontspanning, wijzigen in de bestemming Bedrijf, Dienstverlening, Horeca, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblijfsrecreatie, Wonen of Wonen - Voormalig boerderij en de volgende functies toestaan:

1. wonen en zorg, met dien verstande dat:
 - a. woningen en woonvormen die verband houden met zorgverlening slechts zijn toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke bijgebouwen;
 - b. er maximaal twee woningen zijn toegestaan, in overeenstemming met het woonplan;
2. recreatie, functies op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, cultuur, kunst, educatie of daghoreca;
3. detailhandel, voor zover deze verband houdt met de hoofdfunctie van het bouwperceel en daaraan bedrijfsmatig en qua omvang ondergeschikt is;
4. dienstverlening en bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 of naar de aard en invloed op de omgeving daarmee vergelijkbare bedrijven, mits ruimtelijk en functioneel passend in de karakteristiek van de omgeving;

mits:

- a. bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft, waarbij zorgvuldig met het bodemarchief en met het monumentale/beeldbepalende karakter van oude boerderijen en bijbehorende bouwwerken wordt omgegaan;
- b. bij sloop van beeldverstorende bebouwing ten hoogste 75% van het gesloopte oppervlak wordt teruggebouwd ten behoeve van de nieuwe functie;

- c. er bij het opstellen van het wijzigingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf wordt opgenomen, waarbij onder meer aandacht wordt besteed aan de inpasbaarheid van de bebouwing op het erf, mede in relatie tot de bestaande gebouwen;
- d. de initiatiefnemer, voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, een voorstel tot landschappelijke inpassing overlegt aan het college van burgemeester en wethouders; het gebruik in de nieuwe functie is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan;
- e. de omvang en aard van de nieuwe functie en de bebouwing past binnen de voorgestane ontwikkeling van het gebied;
- f. de wijziging naar een woonfunctie past binnen een door de provincie geaccordeerd woonplan;
- g. de nieuwe functie binnen de gebouwen wordt uitgeoefend;
- h. het aantal verkeersbewegingen, in relatie met de bestaande verkeersstructuur, niet onevenredig toeneemt;
- i. aangetoond is dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- j. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikelen [5](#), [13](#) [14](#), [18](#), [20](#), [25](#) of [26](#) van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 13 Dienstverlening

13.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dienstverlenende bedrijven;

met daaraan ondergeschikt:

- b. wonen ten behoeve van het bedrijf, uitsluitend voor zover bestaand, al dan niet in combinatie met:
 - 1. een aan huis verbonden bedrijf of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in [Bijlage 5 Lijst met toelaatbare beroepen en bedrijvigheid](#);
 - 2. mantelzorg;

met de daarbij behorende:

- c. gebouwen;
- d. erven en terreinen, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en andere bouwwerken.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de gebouwen (exclusief bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken) bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- b. voor zover er geen bouwvlak aanwezig is, is herbouw uitsluitend op dezelfde locatie toegestaan;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van gebouwen die binnen een afstand van 3 m van de bouwperceelgrens worden gebouwd, bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de dakhelling van gebouwen bedraagt ten minste 20° en maximaal 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze afwijkt.

13.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
- b. de oppervlakte van een bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, bedraagt niet meer dan 300 m², dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- c. de bedrijfswoning en aangebouwde bijbehorende bouwwerken worden gebouwd in één bouwlaag met kap, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- e. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

13.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van de overige erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven, die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied, op een afstand van 1 m of minder uit de bouwperceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. op een bouwperceel zijn ten hoogste twee vlaggenmasten toegestaan, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 8 m;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt, niet meer dan 3 m.

13.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en straatbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en bouwhoogte en de dakvorm van de bebouwing.

13.4 Afwijken van de bouwregels

13.4.1 Bouwhoogte

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, kan het college van burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [13.2.3](#), sub c voor een afwijking van de bouwhoogte van lichtmasten tot 8 m, met dien verstande dat de lichtmasten geen lichthinder mogen veroorzaken.

13.4.2 Uitbreiding bedrijfsgebouwen

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [13.2.1](#), sub a, voor de uitbreiding van een bestaand, niet aan het beheer, onderhoud of productievermogen van het landelijk gebied gebonden bedrijf tot :

- maximaal 50% van het bestaande bebouwde oppervlak (exclusief bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken);
- tot meer dan 50% van het bestaande bebouwde oppervlak, indien het bestemmingsvlak grenst aan bestaand stedelijk gebied,

gerekend vanaf het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mits:

- a. er bij de verlening van de omgevingsvergunning overeenstemming is over de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen en de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- b. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de lichtuitstoot, de verkeerssituatie, de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

13.4.3 Herbouw gebouwen

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [13.2.1](#), sub b voor de herbouw van gebouwen op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, mits:

- a. er bij de verlening van de omgevingsvergunning overeenstemming is over de landschappelijke inpassing van de gebouwen en de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- b. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeerssituatie, het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen bedrijven.

13.5 Specifieke gebruiksregels

13.5.1 Toegestaan gebruik

Het gebruik van de gronden en gebouwen voor detailhandel is toegestaan, mits:

- a. dit verband houdt met de hoofdfunctie van het bouwperceel en
- b. de detailhandel bedrijfsmatig en qua omvang ondergeschikt is.

13.5.2 Strijdig gebruik

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

- a. de opslag en stalling van materialen en goederen buiten de gebouwen, tenzij de opslag plaatsvindt op het achter- en/of zijerf en aan het zicht is onttrokken;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen als zelfstandige woning.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

13.6.1 Functiewijziging voormalige agrarische bedrijven

Het college van burgemeester en wethouders kan de bestemming van voormalige agrarische bedrijven die op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestemd zijn als Dienstverlening, wijzigen in de bestemming Bedrijf, Cultuur en ontspanning, Horeca, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblijfsrecreatie, Wonen of Wonen - Voormalig boerderij en de volgende functies toestaan:

1. wonen en zorg, met dien verstande dat:
 - a. woningen en woonvormen die verband houden met zorgverlening slechts zijn toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke bijgebouwen;
 - b. er maximaal twee woningen zijn toegestaan, in overeenstemming met het woonplan;
2. recreatie, functies op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, cultuur, kunst, educatie of daghoreca;
3. detailhandel, voor zover deze verband houdt met de hoofdfunctie van het bouwperceel en daaraan bedrijfsmatig en qua omvang ondergeschikt is;
4. dienstverlening en bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 of naar de aard en invloed op de omgeving daarmee vergelijkbare bedrijven, mits ruimtelijk en functioneel passend in de karakteristiek van de omgeving;

mits:

- a. bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft, waarbij zorgvuldig met het bodemarchief en met het monumentale/beeldbepalende karakter van oude boerderijen en bijbehorende bouwwerken wordt omgegaan;
- b. bij sloop van beeldverstorende bebouwing ten hoogste 75% van het gesloopte oppervlak wordt teruggebouwd ten behoeve van de nieuwe functie;
- c. er bij het opstellen van het wijzigingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf wordt opgenomen, waarbij onder meer aandacht wordt besteed aan de inpasbaarheid van de bebouwing op het erf, mede in relatie tot de bestaande gebouwen;
- d. de initiatiefnemer, voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, een voorstel tot landschappelijke inpassing overlegt aan het college van burgemeester en wethouders; het gebruik in de nieuwe functie is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en instandgehouden conform het landschappelijk inpassingsplan;
- e. de omvang en aard van de nieuwe functie en de bebouwing past binnen de voorgestane ontwikkeling van het gebied;
- f. de wijziging naar een woonfunctie past binnen een door de provincie geaccordeerd woonplan;
- g. de nieuwe functie binnen de gebouwen wordt uitgeoefend;
- h. het aantal verkeersbewegingen, in relatie met de bestaande verkeersstructuur, niet onevenredig toeneemt;
- i. aangetoond is dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- j. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikelen [5](#), [11](#), [14](#), [18](#), [20](#), [25](#) of [26](#) van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 14 Horeca

14.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. café;
- b. restaurant;
- c. zalenaccommodatie;
- d. hotel;
- e. slijterij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen;
- g. erven en terreinen, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en andere bouwwerken.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de gebouwen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- b. voor zover er geen bouwvlak aanwezig is, is herbouw uitsluitend op dezelfde locatie toegestaan;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van gebouwen die binnen een afstand van 3 m van de bouwperceelgrens worden gebouwd, bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de dakhelling van gebouwen bedraagt ten minste 20° en maximaal 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze afwijkt;
- f. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan, met uitzondering van de inpandige bedrijfswoning ter plaatse van de Legemeesterweg 1a te Legemeer en Huisterheide 6 te Sint Nicolaasga.

14.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen bedraagt niet meer dan 1 m;
- b. de bouwhoogte van de overige erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven, die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied, op een afstand van 1 m of minder uit de bouwperceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. op een bouwperceel zijn ten hoogste twee vlaggenmasten toegestaan, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 8 m;
- e. er is per bestemmingsvlak één bedrijfsgebonden reclamezuil toegestaan, met een maximale hoogte van 20 m;
- f. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

14.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en straatbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en bouwhoogte en de dakvorm van de bebouwing.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Bouwhoogte

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, kan het college van burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [14.2.2](#), sub c voor een afwijking van de bouwhoogte van lichtmasten tot 8 m, met dien verstande dat de lichtmasten geen lichthinder mogen veroorzaken.

14.4.2 Uitbreiding bedrijfsgebouwen

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [14.2.1](#), sub a voor de uitbreiding van een bestaand, niet aan het beheer, onderhoud of productievermogen van het landelijk gebied gebonden bedrijf tot :

- maximaal 50% van het bestaande bebouwde oppervlak (exclusief bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken);
- tot meer dan 50% van het bestaande bebouwde oppervlak, indien het bestemmingsvlak grenst aan bestaand stedelijk gebied,

gerekend vanaf het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mits:

- a. er bij de verlening van de omgevingsvergunning overeenstemming is over de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen en de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- b. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de lichtuitstoot, de verkeerssituatie, de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

14.4.3 Herbouw gebouwen

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [14.2.1](#), sub b voor de herbouw van gebouwen op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, mits:

- a. er bij de verlening van de omgevingsvergunning overeenstemming is over de landschappelijke inpassing van de gebouwen en de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- b. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeerssituatie, het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen bedrijven.

14.5 Specifieke gebruiksregels

14.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. de opslag en stalling van materialen en goederen buiten de gebouwen, tenzij de opslag plaatsvindt op het achter- en/of zijerf en aan het zicht is onttrokken.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

14.6.1 Functiewijziging voormalige agrarische bedrijven

Het college van burgemeester en wethouders kan de bestemming van voormalige agrarische bedrijven die op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestemd zijn als Horeca, wijzigen in de bestemming Bedrijf, Cultuur en ontspanning, Dienstverlening, Recreatie - Dagrecreatie, Recreatie - Verblijfsrecreatie, Wonen of Wonen - Voormalig boerderij en de volgende functies toestaan:

1. wonen en zorg, met dien verstande dat:
 - a. woningen en woonvormen die verband houden met zorgverlening slechts zijn toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke bijgebouwen;
 - b. er maximaal twee woningen zijn toegestaan, in overeenstemming met het woonplan;
2. recreatie, functies op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, cultuur, kunst, educatie of daghoreca;
3. detailhandel, voor zover deze verband houdt met de hoofdfunctie van het bouwperceel en daaraan bedrijfsmatig en qua omvang ondergeschikt is;
4. dienstverlening en bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 of naar de aard en invloed op de omgeving daarmee vergelijkbare bedrijven, mits ruimtelijk en functioneel passend in de karakteristiek van de omgeving;

mits:

- a. bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft, waarbij zorgvuldig met het bodemarchief en met het monumentale/beeldbepalende karakter van oude boerderijen en bijbehorende bouwwerken wordt omgegaan;
- b. bij sloop van beeldverstorende bebouwing ten hoogste 75% van het gesloopte oppervlak wordt teruggebouwd ten behoeve van de nieuwe functie;
- c. er bij het opstellen van het wijzigingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf wordt opgenomen, waarbij onder meer aandacht wordt besteed aan de inpasbaarheid van de bebouwing op het erf, mede in relatie tot de bestaande gebouwen;
- d. de initiatiefnemer, voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, een voorstel tot landschappelijke inpassing overlegt aan het college van burgemeester en wethouders; het gebruik in de nieuwe functie is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en instandgehouden conform het landschappelijk inpassingsplan;
- e. de omvang en aard van de nieuwe functie en de bebouwing past binnen de voorgestane ontwikkeling van het gebied;
- f. de wijziging naar een woonfunctie past binnen een door de provincie geaccordeerd woonplan;

- g. de nieuwe functie binnen de gebouwen wordt uitgeoefend;
- h. het aantal verkeersbewegingen, in relatie met de bestaande verkeersstructuur, niet onevenredig toeneemt;
- i. aangetoond is dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- j. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikelen [5](#), [11](#), [13](#), [18](#), [20](#), [25](#) of [26](#) van overeenkomstige toepassing zijn.

Artikel 18 Recreatie - Dagrecreatie

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dagrecreatie;
- b. visteelt met daaraan verbonden dagrecreatieve activiteiten, alsmede paint-ball-, apenkooi- en survival-activiteiten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'viskwekerij';
- c. volkstuintencomplex, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'volkstuinten';

met daaraan ondergeschikt:

- d. voet-, fiets- en ruitersporen;
- e. waterkering;

met de daarbij behorende:

- f. gebouwen;
- g. dagrecreatieve voorzieningen, uitsluitend in de vorm van picknickvoorzieningen, visplaatsen, aanlegplaatsen en naar de aard daarmee gelijk te stellen kleinschalige voorzieningen;
- h. parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en andere bouwwerken.

18.2 Bouwregels

18.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan;
- b. er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van berg-, schuil-, toilet- en wasgelegenheid worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van gebouwen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan 200 m²;
- d. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m;
- e. in afwijking van het bepaalde in lid [18.2.1](#), sub a, b en c geldt dat op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'viskwekerij' de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te

worden gebouwd, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 3 m en 6 m;

- f. in afwijking van het bepaalde in lid [18.2.1](#), sub a en b geldt dat op gronden ter plaatse van de aanduiding 'volkstuin' per volkstuin gebouwen en/of kassen mogen worden gebouwd met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 20 m² en een bouwhoogte van niet meer dan 3 m.

18.2.2 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven, die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied, op een afstand van 1 m of minder uit de bouwperceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- b. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

18.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en straatbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en bouwhoogte en de dakvorm van de bebouwing.

Artikel 20 Recreatie - Verblijfsrecreatie

20.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. verblijfsrecreatie in de vorm van recreatiewoningen, appartementen en kampeerboerderij;
- b. uitsluitend kamperen, ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- c. recreatiewoningen, ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- d. recreatieappartementen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen';
- e. camperplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - camperplaats';
- f. overloopgebied voor kampeermiddelen gedurende 6 weken in de zomervakantie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - overloop kampeerterrein';
- g. theetuin, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - theetuin';
- h. vier bestaande woonwagens ten behoeve van verblijfsrecreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - woonwagen';

- i. bestaande jachthaven en botenverhuur;
- j. bestaande zeilschool;

met daaraan ondergeschikt:

- k. agrarisch nevenbedrijf ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
- l. manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- m. gebruiksgerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- n. stalling van boten en caravans, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – botenloods';
- o. zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- p. wonen ten behoeve van het bedrijf, uitsluitend voor zover bestaand. al dan niet in combinatie met:
 - 1. een aan huis verbonden beroep of kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in [Bijlage 5 Lijst met toelaatbare beroepen en bedrijvigheid](#);
 - 2. mantelzorg;

met de daarbij behorende:

- q. gebouwen;
- r. erven en terreinen, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en andere bouwwerken.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van de gebouwen (exclusief bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken) bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte;
- b. voor zover er geen bouwvlak aanwezig is, is herbouw uitsluitend op dezelfde locatie toegestaan;
- c. in afwijking van het bepaalde in lid [20.2.1](#), sub a mag de bebouwde oppervlakte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie – botenloods' ten behoeve van een botenstalling worden vergroot met maximaal 240 m²;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid [20.2.1](#), sub a geldt dat op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen' de gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd;
- e. ter plaatse van aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' is geen bebouwing toegestaan;
- f. het aantal bouwwerken voor recreatief nachtverblijf, in de vorm van recreatiewoningen, appartementen en stacaravans mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;

- g. het aantal recreatieappartementen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - appartementen' op het adres Leeuwarderweg 10 in Snikzwaag bedraagt niet meer dan 7;
- h. het aantal recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' op het adres Leeuwarderweg 19 in Snikzwaag bedraagt niet meer dan 5; de goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 2,2 m en 3,5 m (vanuit peil); de dakhelling bedraagt 20°; de oppervlakte bedraagt 60 m² (vloer) en 85 m² (dak); de recreatiewoningen worden binnen het bouwvlak gebouwd met een onderlinge afstand van minimaal 6 m en met de nok loodrecht op de weg (circa 85°);
- i. de bouwhoogte van de gebouwen bedraagt niet meer dan 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- j. de oppervlakte van een sanitair gebouw ten behoeve van kampeerders bedraagt per bouwvlak niet meer dan 50 m²; de goothoogte van het gebouw bedraagt ten hoogste 3,5 m;
- k. de bouwhoogte van gebouwen die binnen een afstand van 3 m van de bouwperceelgrens worden gebouwd, bedraagt niet meer dan 5 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- l. de dakhelling van gebouwen bedraagt ten minste 20° en maximaal 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze afwijkt.

20.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal bedrijfswoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is uitsluitend een bedrijfswoning toegestaan;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken, bedraagt niet meer dan 300 m², dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de bedrijfswoning en aangebouwde bijbehorende bouwwerken worden gebouwd in één bouwlaag met kap, waarbij de goot- en bouwhoogte niet meer bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- e. de goot- en bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- f. de bouwhoogte van overkappingen bedraagt ten hoogste 3 m.

20.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van de gebouwen bedraagt niet meer dan 1 m;

- b. de bouwhoogte van de overige erf- en terreinafscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven, die grenzen aan het openbaar toegankelijk gebied, op een afstand van 1 m of minder uit de bouwperceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 4 m;
- d. op een bouwperceel zijn ten hoogste twee vlaggenmasten toegestaan, waarvan de hoogte niet meer bedraagt dan 8 m;
- e. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 m.

20.3 Nadere eisen

Het college van burgemeester en wethouders kan met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en straatbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats, de goot- en bouwhoogte en de dakvorm van de bebouwing.

20.4 Afwijken van de bouwregels

20.4.1 Bouwhoogte

Mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, kan het college van burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [20.2.3](#), sub c voor een afwijking van de bouwhoogte van lichtmasten tot 8 m, met dien verstande dat de lichtmasten geen lichthinder mogen veroorzaken.

20.4.2 Uitbreiding bedrijfsgebouwen

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [20.2.1](#), sub a, voor de uitbreiding van een bestaand, niet aan het beheer, onderhoud of productievermogen van het landelijk gebied gebonden bedrijf tot maximaal 50% van het bestaande bebouwde oppervlak (exclusief bedrijfswoning met bijbehorende bouwwerken), gerekend vanaf het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, mits:

- a. er bij de verlening van de omgevingsvergunning overeenstemming is over de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen en de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- b. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de lichtuitstoot, de verkeerssituatie, de landschappelijke en cultuurhistorische kernkwaliteiten, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijven.

20.4.3 Herbouw gebouwen

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [20.2.1](#), sub b, voor de herbouw van gebouwen op een andere locatie binnen het bestemmingsvlak, mits:

- a. er bij de verlening van de omgevingsvergunning overeenstemming is over de landschappelijke inpassing van de gebouwen en de uitvoering en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
- b. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeerssituatie, het bebouwingsbeeld, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen bedrijven.

20.5 Specifieke gebruiksregels

20.5.1 Toegestaan gebruik

Het gebruik van de gronden voor kleinschalig kamperen ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' is toegestaan, mits:

1. het aantal standplaatsen niet meer dan 15 bedraagt;
2. de activiteiten ondergeschikt zijn aan de bedrijfsvoering;
3. het kampeerterrein binnen het bouwvlak wordt aangelegd;
4. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
5. de voorzieningen uitsluitend binnen de bestaande gebouwen worden gerealiseerd, met uitzondering van een sanitair gebouw met een maximum oppervlakte van 50 m² ;
6. het gebruik van het kampeerterrein zich beperkt tot de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
7. het kleinschalig kamperen uitsluitend plaatsvindt in mobiele kampeermiddelen, zoals tenten en toercaravans.

20.5.2 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 gebruik van de gronden en gebouwen voor permanente bewoning, met uitzondering van bedrijfswoningen;
- b. de opslag en stalling van materialen en goederen buiten de gebouwen, tenzij de opslag plaatsvindt op het achter- en/of zijerf en aan het zicht is onttrokken;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen als zelfstandige woning.

20.6 Afwijken van de gebruiksregels

20.6.1 Incidenteel kamperen

Het college van burgemeester en wethouders kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [20.1](#) voor het gebruik van gronden voor incidenteel kamperen, mits:

- a. het bouwperceel een oppervlakte heeft van ten minste 5.000 m²;

- b. het incidenteel kamperen plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- c. het aantal dagen dat er in deze periode gekampeerd wordt ten hoogste 10 bedraagt;
- d. op de betreffende gronden geen bouwwerken voor recreatief nachtverblijf, zoals trekkershutten, chalets of stacaravans worden geplaatst.

20.7 Wijzigingsbevoegdheid

20.7.1 Functiewijziging voormalige agrarische bedrijven

Het college van burgemeester en wethouders kan de bestemming van voormalige agrarische bedrijven die op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestemd zijn als Recreatie - Verblijfsrecreatie, wijzigen in de bestemming Bedrijf, Cultuur en ontspanning, Dienstverlening, Horeca, Recreatie - Dagrecreatie, Wonen of Wonen - Voormalig boerderij en de volgende functies toestaan:

1. wonen en zorg, met dien verstande dat:
 - a. woningen en woonvormen die verband houden met zorgverlening slechts zijn toegestaan in de voormalige bedrijfswoning en in aanwezige karakteristieke bijgebouwen;
 - b. er maximaal twee woningen zijn toegestaan, in overeenstemming met het woonplan;
2. recreatie, functies op het gebied van natuur- en landschapsbeheer, cultuur, kunst, educatie of daghoreca;
3. detailhandel, voor zover deze verband houdt met de hoofdfunctie van het bouwperceel en daaraan bedrijfsmatig en qua omvang ondergeschikt is;
4. dienstverlening en bedrijven behorende tot de milieucategorieën 1 en 2 of naar de aard en invloed op de omgeving daarmee vergelijkbare bedrijven, mits ruimtelijk en functioneel passend in de karakteristiek van de omgeving;

mits:

- a. bestaande karakteristieke bebouwing behouden blijft, waarbij zorgvuldig met het bodemarchief en met het monumentale/beeldbepalende karakter van oude boerderijen en bijbehorende bouwwerken wordt omgegaan;
- b. bij sloop van beeldverstorende bebouwing ten hoogste 75% van het gesloopte oppervlak wordt teruggebouwd ten behoeve van de nieuwe functie;
- c. er bij het opstellen van het wijzigingsplan een beeldkwaliteitsparagraaf wordt opgenomen, waarbij onder meer aandacht wordt besteed aan de inpasbaarheid van de bebouwing op het erf, mede in relatie tot de bestaande gebouwen;
- d. de initiatiefnemer, voordat de wijzigingsbevoegdheid wordt toegepast, een voorstel tot landschappelijke inpassing overlegt aan het college van burgemeester en wethouders; het gebruik in de nieuwe functie is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en instandgehouden conform het landschappelijk inpassingsplan;
- e. de omvang en aard van de nieuwe functie en de bebouwing past binnen de voorgestane ontwikkeling van het gebied;

- f. de wijziging naar een woonfunctie past binnen een door de provincie geaccordeerd woonplan;
- g. de nieuwe functie binnen de gebouwen wordt uitgeoefend;
- h. het aantal verkeersbewegingen, in relatie met de bestaande verkeersstructuur, niet onevenredig toeneemt;
- i. aangetoond is dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- j. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikelen [5](#), [11](#), [13](#) [14](#), [18](#), [25](#) of [26](#) van overeenkomstige toepassing zijn.