

# R e g e l s



# Inhoudsopgave

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	18

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Agrarisch	21
Artikel 4	Agrarisch - 1	36
Artikel 5	Bedrijf - 1	50
Artikel 6	Bedrijf - 2	56
Artikel 7	Bedrijf - Kwekerij	63
Artikel 8	Bedrijf - Openbaar nut	70
Artikel 9	Groen - Recreatief uitloopgebied	72
Artikel 10	Horeca	73
Artikel 11	Maatschappelijk	79
Artikel 12	Maatschappelijk - Defensie	85
Artikel 13	Maatschappelijk - Molen	87
Artikel 14	Natuur	89
Artikel 15	Natuur - 1	91
Artikel 16	Natuur - Landgoed	93
Artikel 17	Natuur - Landgoed 1	96
Artikel 18	Natuur - Landgoed 2	102
Artikel 19	Recreatie	108
Artikel 20	Recreatie - Recreatiewoning	110
Artikel 21	Recreatie - Verblijfsrecreatie 4	112
Artikel 22	Sport - Golfbaan	115
Artikel 23	Sport - Manege	117
Artikel 24	Verkeer	123
Artikel 25	Verkeer - Railverkeer	125
Artikel 26	Water	126
Artikel 27	Wonen	128
Artikel 28	Wonen - Buitenplaats	135
Artikel 29	Leiding - Gas	140
Artikel 30	Leiding - Hoogspanningsverbinding	142
Artikel 31	Waarde - Aardkundig monument	144
Artikel 32	Waarde - Archeologie 1	146
Artikel 33	Waarde - Archeologie 2	149
Artikel 34	Waarde - Archeologisch rijksmonument	152
Artikel 35	Waarde - Archeologische verwachting 1	155
Artikel 36	Waarde - Archeologische verwachting 2	158
Artikel 37	Waarde - Beekdal	161
Artikel 38	Waarde - Beschermd dorpsgezicht	163
Artikel 39	Waarde - Es	166

Artikel 40	Waarde - Flank	167
Artikel 41	Waarde - Openheid	168
Artikel 42	Waterstaat - Waterberging	169
Artikel 43	Waterstaat - Waterberging 2	171
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>		
Artikel 44	Anti - dubbeltelbepaling	175
Artikel 45	Algemene bouwregels	176
Artikel 46	Algemene gebruiksregels	177
Artikel 47	Algemene aanduidingsregels	178
Artikel 48	Algemene afwijkingsregels	183
Artikel 49	Algemene wijzigingsregels	185
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>		
Artikel 50	Overgangsrecht	189
Artikel 51	Slotregel	191

# H o o f d s t u k 1

## I n l e i d e n d e r e g e l s



## **Artikel 1**

### **Begrippen**

- a. plan:  
het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo van de gemeente Tynaarlo;
- b. bestemmingsplan:  
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1730.BPbuitengebied-0302 met de bijbehorende regels (en bijlagen);
- c. aan- of uitbouw:  
een onderdeel van een hoofdgebouw dat door de vorm daarvan onderscheiden kan worden en dat door zijn ligging en/of in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan de hoofdvorm;
- d. aan huis verbonden beroep:  
het beroepsmatig verlenen van administratieve, juridische, medische, therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische diensten zoals in de bijlage weergegeven lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroepsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden beroep dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;
- e. aan huis verbonden bedrijf:  
het verrichten van werkzaamheden van dienstverlenende en/of ambachtelijk productieve aard zoals in de bijlage weergegeven lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijvigheid, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfsmatige activiteit. De ruimtelijke uitstraling van het aan huis verbonden bedrijf dient in overeenstemming te zijn met de woonfunctie;
- f. aanduiding:  
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de planregels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;
- g. aanduidingsgrens:  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- h. agrarisch bedrijf:  
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door middel van het houden van dieren, waaronder wordt begrepen opfokbedrijven;

- i. agrarisch dienstverlenend bedrijf:  
een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven;
- j. agrarisch medegebruik:  
een agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit agrarisch gebruik is toegestaan;
- k. andere geluidgevoelige bebouwing:  
ander geluidgevoelige bebouwing als bedoeld in het Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart en het Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart;
- l. bebouwing:  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- m. bebouwingspercentage:  
een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;
- n. bed and breakfast:  
een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt;
- o. bedrijfsgebouw:  
een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- p. bedrijfswoning / dienstwoning:  
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is, met dien verstande dat het noodzakelijkheids criterium niet van toepassing is in het geval van bestaande bedrijfswoningen;
- q. bedrijfsploeroppervlakte:  
de totale vloeroppervlakte conform NEN van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep of -bedrijf c.q. een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- r. beeldbepalend:  
een te beschermen bouwwerk of object van vroege cultuur, bewoning of nijverheid, dat niet onder de Monumentenwet 1988 valt of als gemeentelijk monument is aangewezen;



- s. beperkt kwetsbaar object:  
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;
- t. beschermd dorpsgezicht:  
beschermd dorpsgezicht Landgoederenreeks Eelde-Paterswolde in de zin van artikel 1, onder g van de Monumentenwet 1988, zoals middels aanwijzingsbesluit en bijbehorende toelichting door de ministers van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer en Onderwijs, Cultuur en Wetenschappen is aangewezen;
- u. bestaand:
  - 1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
  - 2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening, of een andere planologische toestemming;
- v. bestemmingsgrens:  
de grens van een bestemmingsvlak;
- w. bestemmingsvlak:  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- x. bijgebouw:  
een op zichzelf staand gebouw dat gelet op de bestemming en door zijn ligging en/of architectonische verschijningsvorm onderschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;
- y. boom:  
een houtachtig, overblijvend gewas met een dwarsdoorsnede van de stam van minimaal 10 cm op 1,3 m hoogte boven het maaiveld;
- z. bouwen:  
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk; alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
- aa. bouwgrens:  
de grens van een bouwvlak;

- bb. **bouwlaag:**  
een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke bouwhoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en de verdieping onder de kap;
- cc. **bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- dd. **bouwperceelgrens:**  
een grens van een bouwperceel;
- ee. **bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- ff. **bouwwerk:**  
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
- gg. **bruto vloeroppervlakte (b.v.o.):**  
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een bouwwerk en/of op een terrein die wordt gebruikt voor een bepaalde functie;
- hh. **buitengebied gebonden bedrijf:**  
een bedrijf dat naar de aard van de activiteiten is gebonden aan het buitengebied of waarvan de activiteiten zijn gericht op het buitengebied;
- ii. **café:**  
een horecabedrijf, niet zijnde een discotheek of bar/dancing, dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van kleine etenswaren, al dan niet ter plaatse bereid;
- jj. **cafeteria/snackbar:**  
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van al dan niet voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken;
- kk. **chalet:**  
een permanent aanwezig gebouw, geen recreatiewoning of stacaravan, in één bouwlaag grotendeels uitgevoerd in hout en/of lichte materialen, bestemd om uitsluitend door een huishouden of daarmee gelijk te stellen

len groep van personen, dat het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond uitsluitend voor recreatieve doeleinden;

- ll. detailhandel:  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;
- mm. dienstverlenend bedrijf:  
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
- nn. gebouw:  
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- oo. gebruiksgericte paardenhouderij:  
een paardenhouderij die op een bedrijfsmatige schaal wordt uitgeoefend, niet zijnde een productiegerichte paardenhouderij, en waar het rijden met paarden primair gericht is op de ruiter/amazone/menner inclusief de bijbehorende huisvesting van paarden; hiermee ligt de nadruk op het recreatieve/sportieve aspect van paardrijden;
- pp. geluidzoneringsplichtige inrichting:  
een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;
- qq. gestapelde stal:  
een stal waarin vee wordt gehuisvest in twee of meer bouwlagen boven elkaar;
- rr. gevel:  
een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak;
- ss. grondgebonden agrarisch bedrijf:  
een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond, waaronder productiegerichte paardenhouderijen worden begrepen;

- tt. **hoofdgebouw:**  
 een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn constructie of afmeting, dan wel gelet op de bestemming, als het belangrijkste gebouw valt aan te merken, met inbegrip van aan- en uitbouwen;
- uu. **horecabedrijf:**  
 een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
- vv. **horecabedrijf, categorie I:**  
 een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat veroorzaakt wordt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;
- ww. **horecabedrijf, categorie II:**  
 een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt, en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's;
- xx. **hotel:**  
 een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;
- yy. **houtopstand:**  
 één of meer bomen, hakhout, een houtwal, een beplanting van bosplantsoen;
- zz. **intensieve-veehouderijbedrijf:**  
 een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweiderij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen;
- aaa. **kampeermiddel:**
1. een tent, een vouwwagen, een camper, een toercaravan of een huifkar;
  2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of een gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde, dat ge-

heel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor een recreatief dag- en/of nachtverblijf;

bbb. kampeerseizoen:

het gedeelte van het kalenderjaar vanaf 15 maart tot en met 31 oktober;

ccc. kantoor:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige c.q. financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een (publiekgerichte) baliefunctie;

ddd. kap:

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;

eee. kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

fff. kleinschalige verblijfsrecreatie:

verblijfsrecreatieterrein, geheel of gedeeltelijk ingericht en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gedurende het kampeerseizoen gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van ten hoogste 15 standplaatsen ten behoeve van recreatief dag- en/of nachtverblijf, hieronder niet begrepen stacaravans, chalets en trekkershutten;

ggg. kwetsbaar object:

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

hhh. landbouwhuisdieren:

landbouwhuisdieren, zoals omschreven in het Besluit landbouw milieu-beheer;

iii. logiesverstrekkend bedrijf:

een bedrijf waar, tegen vergoeding, logies wordt verstrekt, waarbij naast nachtverblijf tevens dagverblijf en maaltijdbereiding mogelijk is;

jjj. maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal-)medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke, sport- en recreatieve voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

- kkk. manege:  
 een bedrijf met een publieksgericht karakter, gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur van paarden en pony's en het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen), alsook ondergeschikte horeca ten dienste van deze activiteiten;
- lll. mantelzorg:  
 het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;
- mmm. mestopslagplaats:  
 een plek voor de opslag van mest, waarbij de grond is afgedicht, zoals een foliebassin;
- nnn. mestsilo:  
 een bouwwerk ten behoeve van de opslag van mest of digestaat;
- ooo. Natuurbeschermingswettoets:  
 een toets waarbij is onderzocht of op voorhand redelijkerwijs te verwachten is dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, indien vereist, zal worden verleend;
- ppp. niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:  
 een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk geen gebruik wordt gemaakt van open grond;
- qqq. overkapping:  
 een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts gedeeltelijk met wanden is omgeven;
- rrr. paardenbak:  
 buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;
- sss. peil:  
 1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;  
 2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;  
 3. indien in of op het water wordt gebouwd: het Nieuw Amsterdams Peil (of een plaatselijk aan te houden waterpeil);

- ttt. **pension:**  
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies voor langere tijd met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken aan de logerende gasten;
- uuu. **permanente bewoning:**  
bewoning van een ruimte als hoofdverblijf;
- vvv. **productiegebonden detailhandel:**  
detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, of in steekproducten of producten voortkomend uit in het buitengebied gevestigde kunstzinnigheid zoals een atelier, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- www. **productiegerichte paardenhouderij:**  
grondgebonden agrarisch bedrijf dat is gericht op het fokken van paarden en het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden, eventueel in combinatie met (en daaraan ondergeschikte) trainingsfaciliteiten ten behoeve van de eigen gefokte paarden;
- xxx. **recreatiewoning:**  
een complex van ruimten dat dient voor recreatief verblijf waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben, bestemd om gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond;
- yyy. **relatie:**  
ter plaatse van de aanduiding 'relatie' wordt de verbinding aangegeven tussen bij elkaar behorende gebouwen;
- zzz. **restaurant:**  
een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken;
- aaaa. **risicogevoelig bouwwerk c.q. object:**  
een bouwwerk c.q. object, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;
- bbbb. **risicovolle inrichting:**  
een inrichting, waarvoor ofwel op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ofwel op grond van het Vuurwerkbesluit vanwege de verwerking of opslag van verpakt of onverpakt professioneel vuurwerk, al dan niet in samenhang met consumentenvuurwerk, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aange-

houden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

cccc. ruimtelijke kwaliteit (verbetering van):

het in een landschap toevoegen van natuurlijke, artificiële elementen, bebouwingselementen en/of landschappelijke elementen, dan wel het verwijderen of het aanpassen daarvan, welke leidt tot een verbetering van de belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde van dat landschap;

dddd. seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

eeee. stacaravan:

een caravan, die als een bouwwerk dient te worden aangemerkt;

ffff. theeschenkerij:

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het overdag verstrekken van niet-alcoholische dranken met als nevenactiviteit het verstrekken van voor consumptie ter plaatse bereide etenswaren;

gggg. trekkershut:

een verblijf, bestaande uit een lichte constructie en lichte materialen, niet zijnde een kampeermiddel of een stacaravan, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf en geen groter oppervlakte heeft dan 30 m<sup>2</sup>;

hhhh. verblijfsrecreatie:

recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

iiii. verkoopvloeroppervlakte:

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

jjjj. voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een gebouw met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;



kkkk. voorgevelrooilijn:

1. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
  - de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
2. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als bedoeld onder 1 aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
  - bij een wegbreedte van ten minste 15 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
  - bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;
  - bij een wegbreedte tussen de 10 m en de 15 m, de lijn gelegen op een afstand, die gelijk is aan de wegbreedte, uit de as van de weg;

llll. woning:

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

mmmm wooneenheid:

een zelfstandig gedeelte van een gebouw dat bedoeld is voor de huisvesting van personen;

nnnn. woonhuis:

een gebouw dat één woning omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

## **Artikel 2**

### **Wijze van meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

- a. de dakhelling:  
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak. Voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven is deze niet van toepassing op dakkapellen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen en andere ondergeschikte dakvlakken;
- b. de goothoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel. Voor zover in de regels een goothoogte is voorgeschreven is deze niet van toepassing op dakkapellen en op dakvlakken die niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen en andere ondergeschikte dakvlakken;
- c. de inhoud van een bouwwerk:  
tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;
- d. de bouwhoogte van een bouwwerk:  
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
- e. de oppervlakte van een bouwwerk:  
tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- f. de oppervlakte van een overkapping:  
tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;
- g. de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:  
de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel.

# H o o f d s t u k 2

## B e s t e m m i n g s r e g e l s



## **Artikel 3**

### **Agrarisch**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
  - b. de uitoefening van intensieve veehouderijbedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
  - c. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
  - d. de uitoefening van een agrarisch loonbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
  - e. cultuurgrond;
- met daaraan ondergeschikt:
- f. veldschuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur';
  - g. ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
  - h. sport en speelvoorzieningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
  - i. kleinschalige verblijfsrecreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
  - j. mestopslagplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslagplaats';
  - k. het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan voor zover gebruik wordt gemaakt van eigen geproduceerde mest en eigen en/of van derden afkomstige co-substraten worden toegevoegd, en de opgewekte energie wordt ingezet op het eigen bedrijf;
  - l. gebruiksgerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
  - m. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met:
    - een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden 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;
    - een bed and breakfast;
  - n. recreatief medegebruik;
  - o. behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
- met de daarbij behorende:
- p. wegen en waterlopen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en overige infrastructurele voorzieningen;

- q. nutsvoorzieningen;
  - r. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - s. groenvoorzieningen;
- met dien verstande dat:
- t. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' mede het behoud, het herstel en de ontwikkeling van opgaand groen is begrepen;
  - u. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mede het behoud en herstel van de monumentale bebouwing is begrepen;
  - v. het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

De bestemming Recreatief medegebruik is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruiterspaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, de inrichting van visoevers en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

## **3.2 Bouwregels**

### **3.2.1 Algemeen**

Ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

### **3.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen, anders dan gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ijsbaan, gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. Onder gebouwen zijn kassen begrepen tot een oppervlakte van maximaal 500 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- b. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren mag per agrarisch bedrijf ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' gebouwen en overkappingen worden gebouwd overeenkomstig de bestaande situatie;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vleermuisbunker' vleermuisbunkers worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 2,5 m;
- e. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ijsbaan ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' worden gebouwd, met een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per ijsbaan;

- f. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de intensieve veehouderij mag per agrarisch bedrijf ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
- g. het vloeroppervlak ten behoeve van een bestaande niet-grondgebonden tweede tak, zal per bedrijf ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel niet meer dan het bestaande oppervlak indien dit meer bedraagt;
- h. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 4,5 m, respectievelijk 12 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een kas niet meer mag bedragen dan 5 m;
- i. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 20° en ten hoogste 60°.

### 3.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen per bedrijf;
- b. bedrijfswoningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de diepte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 20 m ten opzichte van de voorgevellijn, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- e. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 m, dan wel de afstand van de bestaande bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- f. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m, respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- g. de bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen.

### 3.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

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

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- d. de afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een vrijstaand bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m;

- e. de afstand van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de afstand van de bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat de bouwhoogte in ieder geval 6 m mag bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- g. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- h. indien een aan- of uitbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60°.

### 3.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt ten hoogste 12 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 6 m bedraagt;
- b. mestsilo's, sleufsilos en tunnelkassen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. omheiningen ten behoeve van paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt. De hoogte van omheiningen van paardenbakken bedraagt ten hoogste 2 m en het omheind oppervlak bedraagt maximaal 1.200 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 3 m.

### 3.3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.



### 3.4 Afwijken van de bouwregels

#### 3.4.1 Omgevingsvergunning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

##### Bouwen buiten bouwvlak

- a. lid 3.2.2, onder a voor het bouwen buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
1. de bebouwing wordt opgericht binnen een aaneengesloten vierhoek, aansluitend op het bestaande bouwvlak, waarbij de totale oppervlakte van de aaneengesloten vierhoek inclusief het bestaande bouwvlak niet meer mag bedragen dan 2 ha;
  2. in afwijking van het bepaalde onder 1 de aaneengesloten vierhoek ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied 1' niet meer bedraagt dan 2,5 ha;
  3. de afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast indien de gronden mede bestemd zijn voor Waarde - Beekdal en Waarde - Es;
  4. middels een bedrijfsontwikkelingsplan wordt aangetoond dat vergroting uit oogpunt van de toekomstige bedrijfsvoering nodig is;
  5. de uitbreiding landschappelijk acceptabel wordt ingepast door middel van een landschappelijk inpassingsplan;
  6. aangetoond dient te worden dat de uitbreiding, indien deze gepaard gaat met een toename van landbouwhuisdieren, niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden;
  7. aangetoond dient te worden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeersituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

##### Vergroting kassen

- b. lid 3.2.2, onder a, ten behoeve van het vergroten van de oppervlakte aan kassen binnen het bouwvlak, mits de oppervlakte niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup> bedraagt.

##### Schuilgelegenheid

- c. lid 3.2.2, onder a, en worden toegestaan dat gebouwen, in de functie van schuilgelegenheden voor dieren, buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:
1. de oppervlakte ten hoogste 25 m<sup>2</sup> en de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m mag bedragen;
  2. gebouwen ten behoeve van schuilgelegenheden niet zijn toegestaan daar waar de gronden mede zijn bestemd voor Waarde - Beekdal of Waarde - Es.

#### Uitbreiding oppervlak intensieve veehouderij en bouwen buiten het bouwvlak

- d. lid 3.2.2, onder a en onder f, ten behoeve van een vergroting van het oppervlak voor intensieve veehouderij ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat:
1. gebouwd dient te worden binnen een aaneengesloten vierhoek, aansluitend op het bestaande bouwvlak, waarbij de totale oppervlakte niet meer dan 1,5 ha mag bedragen, met dien verstande dat indien de vergroting noodzakelijk is in verband met eisen op basis van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren dan wel een verbetering van de milieuhygiënische situatie meebrengt, de aaneengesloten vierhoek niet meer mag bedragen dan 2 ha;
  2. middels een bedrijfsontwikkelingsplan wordt aangetoond dat vergroting uit oogpunt van de toekomstige bedrijfsvoering nodig is;
  3. de uitbreiding landschappelijk acceptabel wordt ingepast door middel van een landschappelijk inpassingsplan;
  4. aangetoond dient te worden dat de uitbreiding, indien deze gepaard gaat met een toename van landbouwhuisdieren, niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden;
  5. aangetoond dient te worden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeerssituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### Uitbreiding oppervlak gebouwen ten behoeve van landbouwhuisdieren

- e. lid 3.2.2, onder b, ten behoeve van een vergroting van het oppervlak voor landbouwhuisdieren, met dien verstande dat de uitbreiding, indien deze gepaard gaat met een toename van landbouwhuisdieren, niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden.

#### Grotere goothoogte agrarische bedrijfsgebouwen

- f. lid 3.2.2, onder h, ten behoeve van een hogere goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 5,5 m mag bedragen.

#### Tweede bedrijfswoning

- g. lid 3.2.3, onder a, ten behoeve van de bouw van een tweede bedrijfswoning met dien verstande dat:
1. de noodzaak van de tweede bedrijfswoning vanuit het aspect toezicht moet worden gemotiveerd;
  2. de omvang van het bedrijf zodanig dient te zijn dat sprake is van een volwaardig, duurzaam tweepersoonsbedrijf;
  3. de tweede bedrijfswoning binnen het als zodanig aangegeven bouwvlak nabij de bedrijfsbebouwing en de bestaande bedrijfswoning dient te worden gesitueerd;

4. de oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup>;
5. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
6. de bouwregels voor bedrijfswoningen van toepassing zijn.

#### Mestsilo's buiten het bouwvlak

- h. lid 3.2.6 onder b, ten behoeve van de bouw van mestsilos buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
  1. de inhoud ten hoogste 2.500 m<sup>3</sup> en de bouwhoogte ten hoogste 6 m (inclusief afdekking) mag bedragen;
  2. mestsilos niet zijn toegestaan daar waar de gronden mede bestemd zijn voor Waarde - Beekdal, Waarde - Es, Waarde - Openheid of Waarde - Flank;
  3. om de mestsilo een terreinafscheiding van ten hoogste 2 m is toegestaan.

#### 3.4.2 Criteria

De in lid 3.4.1 bedoelde afwijkingen mogen:

- geen onevenredige afbreuk doen aan de waarden die zijn omschreven in de bestemmingsomschrijving van de aangrenzende gebiedsbestemming(en);
- geen negatieve invloed hebben op het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
- geen negatieve invloed hebben op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van andere gronden en gebouwen;
- geen onevenredige afbreuk doen aan de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

#### 3.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de bedrijfsgebouwen voor de in pandige opslag van caravans, boten en daarmee gelijk te stellen goederen;
- b. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de bedrijfswoning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
  2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
  3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;

4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
- c. 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. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep/bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  3. het beroep/bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
  4. het deel voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf mag tot 30% van de met omgevingsvergunning voor het bouwen gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>;
  5. er mogen geen activiteiten plaatsvinden die op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
  6. vanuit de woning mogen geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
  7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  8. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan, de in bijlage 2 opgenomen niet-limitatieve lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
  9. buitenopslag is niet toegestaan;
  10. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
- d. het gebruik van de gronden voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
  2. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
  3. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
  4. er dient een open omheining te worden toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
  5. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor productiegebonden detailhandel, waarbij het bruto-vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup> en buitenopslag niet is toegestaan.

### 3.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting, anders dan bedoeld in lid 3.1;
- b. het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- c. het gebruik van gebouwen ten behoeve van gestapelde stallen;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve detailhandel, anders dan bedoeld onder 3.5.1, sub f;
- e. het opslaan van mest en andere (agrarische) producten buiten het bouwvlak, anders dan bedoeld in lid 3.1.

## 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van:

### (Co-)vergisting

- a. (co-)vergisting anders dan genoemd in lid 3.1, indien:
  1. het bedrijf in hoofdzaak eigen geproduceerde mest verwerkt en daar eigen en/of van derden afkomstige co-substraten aan toevoegt en het digestaat op de eigen gronden gebruikt en afvoert naar derden, dan wel;
  2. het bedrijf door derden geproduceerde mest verwerkt en daar eigen en/of van derden afkomstige co-substraten aan toevoegt en het digestaat op de eigen gronden gebruikt;
  3. de verkeersaantrekkende werking door vervoer van co-substraten en verwerking van het digestaat beperkt blijft;
  4. het bedrijf wordt omsloten door de bestemming Agrarisch.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere voorwaarden stellen met betrekking tot de omvang en de capaciteit van de (co-)vergistingsinstallatie in verband met milieuhygiënische en infrastructurele aspecten, alsmede met betrekking tot de landschappelijke inpassing van de (co-)vergistingsinstallatie.

#### Verbreding landbouwbedrijven

- b. het toevoegen van een bedrijfstak aan een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
1. de toegevoegde tak niet de primaire productie betreft en ondergeschikt blijft aan de hoofdactiviteit;
  2. de toegevoegde tak uitsluitend betrekking heeft op:
    - sociale, culturele, maatschappelijke, recreatieve en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, kinderboerderij, kampeerboerderij en pensions;
    - zorgfuncties, met dien verstande dat de zorgfunctie plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, sprake is van een levensvatbaar agrarisch bedrijf en sprake is van een verwevenheid tussen de zorgfunctie en het (grondgebonden) agrarisch bedrijf;
    - detailhandel in ter plaatse geproduceerde of streekproducten, met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte van 60 m<sup>2</sup> waarbij de detailhandel plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
    - bedrijven genoemd in de als bijlage opgenomen Staat van bedrijven, categorieën 1 en 2 van de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) van de VNG of wel hiermee wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
  3. de verschijning van het gehele bedrijf landschappelijk wordt ingepast;
  4. de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk plaatsvinden binnen de gebouwen, met dien verstande dat bedrijfsactiviteiten (niet zijnde buitenopslag) kunnen worden uitgeoefend op het bijbehorende erf;
  5. sprake dient te zijn van verbetering of behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

#### Mestopslag

- c. het gebruik van gronden ten behoeve van mestopslag of de opslag van agrarische producten middels een plaat, indien de opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, met dien verstande dat:
1. solitaire opslag zoveel mogelijk wordt voorkomen doordat aansluiting wordt gezocht bij reeds bestaande mestopslag in de omgeving;
  2. 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 van aarden wallen;
  3. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie (waaronder geurhinder), de natuurlijke, cultuurhistorische

- sche en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
4. voldoende bodembeschermende voorzieningen worden getroffen in de vorm van een vloeistofkerende vloer met opstaande randen;
  5. de hoogte van de opslag maximaal 2 m mag bedragen;
  6. de inhoud van de mestopslag niet meer bedraagt dan 2.500 m<sup>3</sup>;
  7. deze afwijking niet wordt toegepast daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde - Beekdal, Waarde - Es of Waarde - Flank.

#### Paardenbakken

- d. het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de oppervlakte van het perceel bedraagt ten minste 1.500 m<sup>2</sup>;
  2. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m<sup>2</sup>;
  3. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van de woning;
  4. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
  5. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
  6. de paardenbak mag geen significante negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
  7. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
  8. er dient een open omheining te worden toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
  9. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied, met dien verstande dat de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
  10. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak, waarbij nadere eisen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm (en de plaats van) lichtmasten.

#### Mantelzorg

- e. het gebruik van de bedrijfswoning voor mantelzorg, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. er moet een noodzaak zijn om mantelzorg te verlenen, er moet sprake zijn van een zorgbehoefte;
  2. het bebouwde oppervlak dat voor zorgbehoefte in gebruik wordt genomen bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>;
  3. de zorgfunctie mag niet in een vrijstaand bijgebouw worden gecreëerd;
  4. direct na beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de regels van het bestemmingsplan.

#### Uitbreiding bed and breakfastregeling

- f. een bed and breakfast in (vrijstaande) bijgebouwen, dan wel een bed and breakfast voor maximaal acht personen en maximaal vier slaapkamers, waarbij de oppervlakte maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van het gebouw waarin de bed and breakfast wordt gerealiseerd, mag bedragen, met dien verstande dat het totale oppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, mits:
1. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanplanten van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt en anders dan ter plaatse van de aanduiding 'houtwal';
  2. het aanleggen en/of verharden van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
  3. het aanbrengen van kabels, leidingen, drainage en verhardingen, het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand, het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het inbrengen van andere voorwerpen in de grond ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
- 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;
  4. werken en werkzaamheden in het kader van het 'Compensatie- en inpassingsplan Baanverlenging', DHV (maart 2010, registratienummer IS-NN20100217).



- c. De sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden.
- d. De sub a, onder 3 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

### 3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, indien de wijziging geen negatieve invloed heeft op de ontwikkelings- en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen, het plan wijzigen in die zin dat:

#### Funciewijziging vrijgekomen agrarische bedrijven

- a. de bestemming, voor zover het betreft (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven, wordt gewijzigd ten behoeve van:
  1. een woonfunctie;
  2. sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, een kinderboerderij, een kampeerboerderij, dan wel naar de aard en de omvang daarmee gelijk te stellen functies;
  3. bedrijven genoemd in de als bijlage opgenomen Staat van bedrijven, categorieën 1 en 2 of wel hiermee wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
  4. kwekerijen;
  5. gebruikgerichte paardenhouderijen, met dien verstande dat de oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van de paardenhouderij niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen;
  6. horeca van categorie I of II;
 met dien verstande dat:
  - bij wijziging naar een woonfunctie het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf niet meer dan één bedraagt en de regels uit artikel 24 van overeenkomstige toepassing zijn;
  - de woonfunctie geen belemmering vormt voor omliggende (agrarische) bedrijven;
  - de functies genoemd in lid 3.8, onder a, sub 2 tot en met 5 uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
  - de functies genoemd in lid 3.8, onder a, sub 2 tot en met 5 zoveel mogelijk plaatsvinden binnen de gebouwen, met dien verstande dat bedrijfsactiviteiten (niet zijnde buitenopslag) kunnen worden uitgeoefend op het bijbehorende erf;

- er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing van de bedrijfsactiviteiten. Er mag geen aantasting van landschappelijke/natuurlijke waarden plaatsvinden. In het op te stellen inrichtingsplan dient hier aandacht aan te worden besteed;
- detailhandel slechts is toegestaan in ondergeschikte vorm en moet een directe relatie hebben met de hoofdactiviteit. Om de ondergeschiktheid qua ruimtegebruik te garanderen, wordt uitgegaan van maximale bruto-vloeroppervlak van 25 m<sup>2</sup> ten behoeve van een detailhandelsfunctie;
- het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand slechts is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
- er geparkeerd dient te worden op eigen terrein, het parkeren moet deel uitmaken van het inrichtingsplan;
- de functieverandering niet mag leiden tot conflicten met bestaande functies. Zo moet bijvoorbeeld worden voorkomen dat de bedrijfsvoering van agrariërs wordt gehinderd door een omzetting van agrarisch naar wonen;
- er geen onevenredige aantasting mag optreden van het woonklimaat door overlast (geluid/geur et cetera);
- de bestaande infrastructuur berekend moet zijn op de nieuwe activiteit, dit houdt in dat er geen sprake mag zijn van onevenredige verkeersaantrekkende werking.

#### Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling

- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 24 van overeenkomstige toepassing zijn;
  2. aangetoond moet zijn dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
  3. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m<sup>2</sup>, met een afwijkmarge van 5%, van agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 reeds aanwezig was, moet worden gesloopt, waarbij in iedere geval alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt;
  4. in afwijking van het bepaalde onder 3 is tevens toegestaan agrarische bebouwing op meerdere percelen samen te voegen om te kunnen komen tot de sloopnorm, met dien verstande dat in dat geval ten minste 1.000 m<sup>2</sup> moet worden gesloopt;
  5. maximaal één nieuwe woning mag worden gebouwd;
  6. de nieuw te bouwen woning niet mag worden gebouwd in gebieden die mede bestemd zijn voor Waarde - Beekdal;
  7. 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 en geen

- onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en andere gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
8. de bedrijfsactiviteiten op het perceel worden beëindigd en indien het bouwvlak groter is dan de nieuwe woonbestemming of de woning elders wordt gerealiseerd, tevens gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid als bedoeld onder c.

#### Verwijderen bouwmogelijkheden

- c. een bouwvlak wordt verwijderd, mits:
  1. de bebouwing wordt gesloopt;
  2. de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd.

#### Wijziging in bestemming Natuur

- d. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Natuur, met dien verstande dat:
  1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 13 van overeenkomstige toepassing zijn;
  2. de wijziging uitsluitend wordt toegepast op gronden die mede bestemd zijn als Waarde - Beekdal;
  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.

## **Artikel 4**

### **Agrarisch - 1**

#### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. de uitoefening van grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in combinatie met een bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend overeenkomstig bestaand;
- c. cultuurgrond;

met daaraan ondergeschikt:

- d. veldschuur, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur';
  - e. corso-opbouwplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - corso-opbouwplaats';
  - f. logiesverstrekkende bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' en conform de bestaande situatie;
  - g. het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting, met dien verstande dat dit uitsluitend is toegestaan voor zover gebruik wordt gemaakt van eigen geproduceerde mest en eigen en/of van derden afkomstige co-substraten worden toegevoegd, en de opgewekte energie wordt ingezet op het eigen bedrijf;
  - h. gebruikgerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
  - i. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met:
    - een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden 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;
    - een bed and breakfast;
  - j. recreatief medegebruik;
  - k. behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
  - l. behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke waarden, ter plaatse van de aanduiding 'natuur';
  - m. ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
  - n. mestopslagplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestopslagplaats';
- met de daarbij behorende:
- o. wegen en waterlopen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en overige infrastructurele voorzieningen;
  - p. nutsvoorzieningen;

q. waterhuishoudkundige voorzieningen;

r. groenvoorzieningen;

met dien verstande dat:

s. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' mede het behoud, het herstel en de ontwikkeling van opgaand groen is begrepen;

t. het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

De bestemming recreatief medegebruik is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruitpaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, de inrichting van visoevers en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

## 4.2 Bouwregels

### 4.2.1 Algemeen

Ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

### 4.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

a. de bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd. De oppervlakte aan kassen bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte per bouwperceel;

b. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van het houden van landbouwhuisdieren mag per agrarisch bedrijf ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;

c. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur' gebouwen en overkappingen worden gebouwd overeenkomstig de bestaande situatie;

d. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ijsbaan ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' worden gebouwd, met een maximum oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> per ijsbaan;

e. het vloeroppervlak ten behoeve van een bestaande niet-grondgebonden tweede tak, zal per bedrijf ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;

f. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 4,5 m, respectievelijk 12 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een kas niet meer mag bedragen dan 5 m;

g. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 20° en ten hoogste 60°.

#### 4.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal bedrijfswoningen per bedrijf;
- b. bedrijfswoningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de diepte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 20 m ten opzichte van de voorgevellijn, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- e. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 m, dan wel de afstand van de bestaande bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- f. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m, respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- g. de bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen.

#### 4.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

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

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- d. de afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een vrijstaand bijgebouw of overkapping tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de afstand van de bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat de bouwhoogte in ieder geval 6 m mag bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- g. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- h. indien een aan- of uitbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60°.

#### 4.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt ten hoogste 12 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 6 m bedraagt;
- b. mestlo's, sleuflo's en tunnelkassen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- c. omheiningen ten behoeve van paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt. De hoogte van omheiningen van paardenbakken bedraagt ten hoogste 2 m en het omheind oppervlak bedraagt maximaal 1.200 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 m;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 3 m.

#### 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 landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

#### 4.4 Afwijken van de bouwregels

##### 4.4.1 Omgevingsvergunning

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

Bouwen buiten bouwvlak

- a. lid 4.2.2, sub a voor het bouwen buiten het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied 2', met dien verstande dat:
  1. de bebouwing wordt opgericht binnen een aaneengesloten vierhoek, aansluitend op het bestaande bouwvlak, waarbij de totale oppervlak-

te van de aaneengesloten vierhoek inclusief het bestaande bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1,5 ha;

2. de afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast indien de gronden mede bestemd zijn voor Waarde - Beekdal en Waarde - Es;
3. middels een bedrijfsontwikkelingsplan wordt aangetoond dat vergroting uit oogpunt van de toekomstige bedrijfsvoering nodig is;
4. de uitbreiding landschappelijk acceptabel wordt ingepast door middel van een landschappelijk inpassingsplan;
5. aangetoond dient te worden dat de uitbreiding, indien deze gepaard gaat met een toename van landbouwhuisdieren, niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden;
6. aangetoond dient te worden dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische en cultuurhistorische waarden de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

#### Kassen

- b. lid 4.2.2, onder a, ten behoeve van het bouwen van kassen binnen het bouwvlak, mits de oppervlakte niet meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt en de kassen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'wrozone - afwijkingsgebied 2'.

#### Uitbreiding oppervlak gebouwen ten behoeve van landbouwhuisdieren

- c. lid 4.2.2, onder b, ten behoeve van een vergroting van het oppervlak voor landbouwhuisdieren, met dien verstande dat de uitbreiding, indien deze gepaard gaat met een toename van landbouwhuisdieren, niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden.

#### Grotere goothoogte agrarische bedrijfsgebouwen

- d. lid 4.2.2, onder f, ten behoeve van een hogere goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 5,5 m mag bedragen.

#### Tweede bedrijfswoning

- e. lid 4.2.3, onder a, ten behoeve van de bouw van een tweede bedrijfswoning met dien verstande dat:
  1. de noodzaak van de tweede bedrijfswoning vanuit het aspect toezicht moet worden gemotiveerd;
  2. de omvang van het bedrijf zodanig dient te zijn dat sprake is van een volwaardig, duurzaam tweepersoonsbedrijf;
  3. de tweede bedrijfswoning binnen het als zodanig aangegeven bouwvlak nabij de bedrijfsbebouwing en de bestaande bedrijfswoning dient te worden gesitueerd;
  4. de oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief aan- en uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup>;



5. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
6. de bouwregels voor bedrijfswoningen van toepassing zijn.

#### 4.4.2 Criteria

De in lid 4.4.1 bedoelde afwijkingen mogen:

- geen onevenredige afbreuk doen aan de waarden die zijn omschreven in de bestemmingsomschrijving van de aangrenzende gebiedsbestemming(en);
- geen negatieve invloed hebben op het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
- geen negatieve invloed hebben op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van andere gronden en gebouwen;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

### 4.5 Specifieke gebruiksregels

#### 4.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de bedrijfsgebouwen voor de inpandige opslag van caravans, boten en daarmee gelijk te stellen goederen;
- b. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de bedrijfswoning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
  2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
  3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
- c. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief aan- en uitbouwen en/of een bijgebouw bij de bedrijfswoning, voor de uitoeffe-

ning 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. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep/bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  3. het beroep/bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
  4. het deel voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf mag tot 30% van de met omgevingsvergunning voor het bouwen gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>;
  5. er mogen geen activiteiten plaatsvinden die op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepaling omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
  6. vanuit de woning mogen geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
  7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  8. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan, de in bijlage 2 opgenomen niet-limitatieve lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
  9. buitenopslag is niet toegestaan;
  10. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
- d. het gebruik van de gronden voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
  2. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
  3. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
  4. er dient een open omheining te worden toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
  5. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied;
- e. het gebruik van de gronden ten behoeve van een corso-opbouwplaats ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - corso-opbouwplaats', met dien verstande dat de oppervlakte van de opbouwplaats niet meer dan 300 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor productiegebonden detailhandel, waarbij het bruto-vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup> en buitenopslag niet is toegestaan.

#### 4.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting, anders dan bedoeld in lid 4.1;
- b. het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- c. het gebruik van gebouwen ten behoeve van gestapelde stallen;
- d. het gebruik van de gronden ten behoeve detailhandel, anders dan bedoeld onder 4.5.1 sub h;
- e. het opslaan van mest en andere (agrarische) producten buiten het bouwvlak, anders dan bedoeld in lid 4.1.

#### 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van:

##### (Co-)vergisting

- a. (co-)vergisting anders dan genoemd in lid 4.1, indien:
  1. het bedrijf in hoofdzaak eigen geproduceerde mest verwerkt en daar eigen en/of van derden afkomstige co-substraten aan toevoegt en het digestaat op de eigen gronden gebruikt en afvoert naar derden, dan wel;
  2. het bedrijf door derden geproduceerde mest verwerkt en daar eigen en/of van derden afkomstige co-substraten aan toevoegt en het digestaat op de eigen gronden gebruikt;
  3. de verkeersaantrekkende werking door vervoer van co-substraten en verwerking van het digestaat beperkt blijft;
  4. het bedrijf omsloten wordt door de bestemming Agrarisch - 1.  
Burgemeester en wethouders kunnen nadere voorwaarden stellen met betrekking tot de omvang en de capaciteit van de (co-)vergistingsinstallatie in verband met milieuhygiënische en infrastructurele aspecten, alsmede met betrekking tot de landschappelijke inpassing van de (co-)vergistingsinstallatie.

##### Verbreiding landbouwbedrijven

- b. het toevoegen van een bedrijfstak aan een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:
  1. de toegevoegde tak niet de primaire productie betreft en ondergeschikt blijft aan de hoofdactiviteit;
  2. de toegevoegde tak uitsluitend betrekking heeft op:

- sociale, culturele, maatschappelijke, recreatieve en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, kinderboerderij, kampeerboerderij en pensions;
  - zorgfuncties, met dien verstande dat de zorgfunctie plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, sprake is van een levensvatbaar agrarisch bedrijf en sprake is van een verwevenheid tussen de zorgfunctie en het (grondgebonden) agrarisch bedrijf;
  - detailhandel in ter plaatse geproduceerde of streekproducten, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m<sup>2</sup> en plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
  - bedrijven genoemd in de als bijlage opgenomen Staat van bedrijven, categorieën 1 en 2 van de publicatie Bedrijven en milieuzoening (2009) van de VNG of wel hiermee wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
3. de verschijning van het gehele bedrijf landschappelijk wordt ingepast;
  4. de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk plaatsvinden binnen de gebouwen, met dien verstande dat bedrijfsactiviteiten (niet zijnde buitenopslag) kunnen worden uitgeoefend op het bijbehorende erf;
  5. sprake dient te zijn van verbetering of behoud van de ruimtelijke kwaliteit.

#### Mestopslag

- c. het gebruik van gronden ten behoeve van mestopslag of de opslag van agrarische producten middels een plaat, indien de opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, met dien verstande dat:
  1. solitaire opslag zoveel mogelijk wordt voorkomen doordat aansluiting wordt gezocht bij reeds bestaande mestopslag in de omgeving;
  2. 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 van aarden wallen;
  3. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie (waaronder geurhinder), de natuurlijke, cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  4. voldoende bodembeschermende voorzieningen worden getroffen in de vorm van een vloeistofkerende vloer met opstaande randen;
  5. de hoogte van de opslag maximaal 2 m mag bedragen;
  6. de inhoud van de mestopslag niet meer bedraagt dan 2.500 m<sup>3</sup>;
  7. deze afwijking niet wordt toegepast daar waar de gronden mede zijn bestemd als Waarde - Beekdal, Waarde - Es of Waarde - Flank.

#### Paardenbakken

- d. het gebruik van de gronden buiten het bouwvlak voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de oppervlakte van het perceel bedraagt ten minste 1.500 m<sup>2</sup>;
2. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m<sup>2</sup>;
3. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van de woning;
4. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
5. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
6. de paardenbak mag geen significante negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
7. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
8. er dient een open omheining te worden toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
9. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied, met dien verstande dat de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
10. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak, waarbij nadere eisen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm (en de plaats van) lichtmasten.

#### Mantelzorg

- e. het gebruik van de bedrijfswoning voor mantelzorg, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. er moet een noodzaak zijn om mantelzorg te verlenen, er moet sprake zijn van een zorgbehoefte;
  2. het bebouwde oppervlak dat voor zorgbehoefte in gebruik wordt genomen bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>;
  3. de zorgfunctie mag niet in een vrijstaand bijgebouw worden gecreëerd;
  4. direct na beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de regels van het bestemmingsplan.

#### Uitbreiding bed and breakfastregeling

- f. een bed and breakfast in (vrijstaande) bijgebouwen, dan wel een bed and breakfast voor maximaal acht personen en maximaal vier slaapkamers, waarbij de oppervlakte maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van het gebouw waarin de bed and breakfast wordt gerealiseerd, mag bedragen, met dien verstande dat het totale oppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, mits:
  1. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het aanleggen en/of verharderen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
  - 2. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt, ter plaatse van de aanduiding 'natuur';
  - 3. het aanplanten van bomen en/of houtgewas, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt en anders dan ter plaatse van de aanduiding 'houtwal';
  - 4. het aanbrengen van kabels, leidingen, drainage en verhardingen, het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand, het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het inbrengen van andere voorwerpen in de grond ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
  
- 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, onder 1 tot en met 3 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden.
  
- d. De sub a, onder 4 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

#### 4.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, indien de wijziging geen negatieve invloed heeft op de ontwikkelings- en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen, het plan wijzigen in die zin dat:

##### FuncIEWijziging vrijgekomen agrarische bedrijven

a. de bestemming, voor zover het betreft (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven, wordt gewijzigd ten behoeve van:

1. een woonfunctie;
2. sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, een kinderboerderij, een kampeerboerderij, dan wel naar de aard en de omvang daarmee gelijk te stellen functies;
3. bedrijven genoemd in de als bijlage opgenomen Staat van bedrijven, categorieën 1 en 2 of wel hiermee wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
4. kwekerijen;
5. gebruikgerichte paardenhouderijen, met dien verstande dat de oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van de paardenhouderij niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen;
6. horeca van categorie I of II;

met dien verstande dat:

- bij wijziging naar een woonfunctie het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf niet meer dan één bedraagt en de regels uit artikel 22 van overeenkomstige toepassing zijn;
- de woonfunctie geen belemmering vormt voor omliggende (agrarische) bedrijven;
- de functies genoemd in lid 4.8, onder a, sub 2 tot en met 5 uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
- de functies genoemd in lid 4.8, onder a, sub 2 tot en met 5 zoveel mogelijk plaatsvinden binnen de gebouwen, met dien verstande dat bedrijfsactiviteiten (niet zijnde buitenopslag) kunnen worden uitgeoefend op het bijbehorende erf;
- er sprake moet zijn van een goede landschappelijke inpassing van de bedrijfsactiviteiten. Er mag geen aantasting van landschappelijke/natuurlijke waarden plaatsvinden. In het op te stellen inrichtingsplan dient hier aandacht aan te worden besteed;
- detailhandel slechts is toegestaan in ondergeschikte vorm en moet een directe relatie hebben met de hoofdactiviteit. Om de ondergeschiktheid qua ruimtegebruik te garanderen wordt uitgegaan van maximale bruto-vloeroppervlak van 25 m<sup>2</sup> ten behoeve van een detailhandelsfunctie;
- het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand slechts is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;

- er geparkeerd dient te worden op eigen terrein, het parkeren moet deel uitmaken van het inrichtingsplan;
- de functieverandering niet mag leiden tot conflicten met bestaande functies. Zo moet bijvoorbeeld worden voorkomen dat de bedrijfsvoering van agrariërs wordt gehinderd door een omzetting van agrarisch naar wonen;
- er geen onevenredige aantasting mag optreden van het woonklimaat door overlast (geluid/geur et cetera);
- de bestaande infrastructuur moet zijn berekend op de nieuwe activiteit, dit houdt in dat er geen sprake mag zijn van onevenredige verkeersaantrekkende werking;
- ter plaatse van de aanduiding 'natuur' geldt dat slechts van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik kan worden gemaakt indien dit verbetering van de landschappelijke en ruimtelijke kwaliteit meebrengt.

#### Wonen in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling

- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:
1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 27 van overeenkomstige toepassing zijn;
  2. aangetoond moet zijn dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
  3. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m<sup>2</sup>, met een afwijkingsmarge van 5%, van agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 reeds aanwezig was, moet worden gesloopt, waarbij in iedere geval alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt;
  4. in afwijking van het bepaalde onder 3 is tevens toegestaan agrarische bebouwing op meerdere percelen samen te voegen om te kunnen komen tot de sloopectnorm, met dien verstande dat in dat geval ten minste 1.000 m<sup>2</sup> moet worden gesloopt;
  5. maximaal één nieuwe woning mag worden gebouwd;
  6. de nieuw te bouwen woning niet mag worden gebouwd in gebieden die mede bestemd zijn voor Waarde - Beekdal;
  7. 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 en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en andere gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  8. de bedrijfsactiviteiten op het perceel worden beëindigd en indien het bouwvlak groter is dan de nieuwe woonbestemming of de woning elders wordt gerealiseerd, tevens gebruik wordt gemaakt van de bevoegdheid als bedoeld onder c.

#### Verwijderen bouw mogelijkheden

- c. een bouwvlak wordt verwijderd, mits:
1. de bebouwing wordt gesloopt;



2. de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd.

#### Wijziging in bestemming Natuur

- d. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming Natuur, met dien verstande dat:
  1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 13 van overeenkomstige toepassing zijn;
  2. de wijziging uitsluitend wordt toegepast ter plaatse van de aanduiding 'natuur' en op gronden die mede bestemd zijn als Waarde - Beekdal;
  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.

## **Artikel 5**

### **Bedrijf – 1**

#### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor ‘bedrijf - 1’ aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. buitengebied gebonden bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
- b. bestaande bedrijven, zoals opgenomen in bijlage 3;
- c. het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met:
  - een bed and breakfast;
- d. tuincentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘tuincentrum’; met de daarbij behorende:
- e. tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- i. ter plaatse van de aanduiding ‘kantoor’ uitsluitend een kantoor is toegestaan;
- j. ter plaatse van de aanduiding ‘karakteristiek’ mede het behoud en herstel van de monumentale bebouwing is begrepen.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- risicovolle inrichtingen;
- geluidzoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder;
- m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen, anders dan bestaande bedrijven.

#### **5.2 Bouwregels**

##### **5.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 125% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- c. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen en overkappingen bedragen ten hoogste 3,5 m respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;

- d. de afstand tot de perceelgrens bedraagt ten minste 5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 20° en ten hoogste 60°.

### 5.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf is ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- b. bedrijfswoningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de diepte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 20 m ten opzichte van de voorgevellijn, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- e. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 m, dan wel de afstand van de bestaande bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- f. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m, respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- g. de bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen.

### 5.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

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

- a. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- d. de afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een vrijstaand bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de afstand van de bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de bouwhoogte in ieder geval 6 m mag bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- g. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;

- h. indien een aan- of uitbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60°.

#### 5.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

### 5.3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

### 5.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.2, onder a en worden toegestaan dat een nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:
  - 1. is aangetoond dat de bedrijfswoning noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf;
  - 2. de noodzakelijkheid is aangetoond met behulp van een bedrijfsontwikkelingsplan;
  - 3. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  - 4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- b. lid 5.2.4 voor het bouwen van lichtmasten bij bestaande paardenbakken, dan wel nieuwe met omgevingsvergunning tot het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardenbakken, mits:

1. de hoogte maximaal 3,5 m bedraagt;
2. het aantal niet meer dan zes bedraagt;
3. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardenbak.

## 5.5 Specifieke gebruiksregels

### 5.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de bedrijfsgebouwen voor de in pandige opslag van caravans, boten en daarmee gelijk te stellen goederen;
- b. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de bedrijfswoning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
  2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
  3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor productiegebonden detailhandel, waarbij het bruto -vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>, dan wel niet meer dan het bestaande oppervlak.

### 5.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van gronden voor reclamationdoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve detailhandel, anders dan bedoeld onder 5.5.1, sub c;
- c. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardenbakken, met uitzondering van bestaande paardenbakken.

## 5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van:

### Andere bedrijvigheid

- a. de vestiging van buitengebied gebonden bedrijven die niet zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Staat van bedrijven onder categorie 1 en 2, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid kunnen worden gelijk gesteld met de bedrijven die wel zijn genoemd in de Staat van Bedrijven, onder categorieën 1 en 2.

### Paardenbakken

- b. het gebruik van de gronden voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de oppervlakte van het perceel bedraagt ten minste 1.500 m<sup>2</sup>;
  2. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m<sup>2</sup>;
  3. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
  4. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
  5. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
  6. de paardenbak mag geen significante negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
  7. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
  8. er dient een open omheining te worden toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
  9. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied, met dien verstande dat de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
  10. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak, waarbij nadere eisen kunnen worden gesteld aan de oppervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm (en de plaats van) lichtmasten.

### Mantelzorg

- c. het gebruik van de bedrijfswoning voor mantelzorg, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. er moet een noodzaak zijn om mantelzorg te verlenen, er moet sprake zijn van een zorgbehoefte;
  2. het bebouwde oppervlak dat voor zorgbehoefte in gebruik wordt genomen bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>;
  3. de zorgfunctie mag niet in een vrijstaand bijgebouw worden gecreëerd;

4. direct na beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de regels van het bestemmingsplan.

#### Uitbreiding bed and breakfastregeling

- d. een bed and breakfast in (vrijstaande) bijgebouwen, dan wel een bed and breakfast voor maximaal acht personen en maximaal vier slaapkamers, waarbij de oppervlakte maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van het gebouw waarin de bed and breakfast wordt gerealiseerd mag bedragen, met dien verstande dat het totale oppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, mits:
  1. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

## **Artikel 6**

### **Bedrijf - 2**

#### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'bedrijf - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet buitengebied gebonden bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de als bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
- b. bestaande bedrijven, zoals opgenomen in bijlage 3;
- c. verkooppunt motorbrandstoffen met lpg, ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- d. sauna, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sauna';
- e. groepsaccommodatie met vergaderzalen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- f. schietbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - schietbaan';
- g. logiesverstrekkende bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' en conform de bestaande situatie;
- h. het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met:
  - een bed and breakfast;

met de daarbij behorende:

- i. vulpunt ten behoeve van een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg'
- j. tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
- k. nutsvoorzieningen;
- l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- m. groenvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- n. het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

In de bestemming zijn niet begrepen:

- risicovolle inrichtingen, anders dan bedoeld onder c;
- geluidzoneringsplichtige inrichtingen op grond van de Wet geluidhinder;
- m.e.r.-plichtige en m.e.r.-beoordelingsplichtige inrichtingen, anders dan bestaande bedrijven.

#### **6.2 Bouwregels**

##### **6.2.1 Algemeen**

Ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.



### 6.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 110% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
- d. de afstand tot de perceelgrens bedraagt ten minste 5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 20° en ten hoogste 60°.

### 6.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf is ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- b. bedrijfswoningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de diepte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 20 m ten opzichte van de voorgevellijn, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- e. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 m, dan wel de afstand van de bestaande bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- f. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m, respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- g. de bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen.

### 6.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;

- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- d. de afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een vrijstaand bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m;
- e. de afstand van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de afstand van de bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat de bouwhoogte in ieder geval 6 m mag bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- g. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- h. indien een aan- of uitbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60°.

#### 6.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

### 6.3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

## 6.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 6.2.3, onder a en worden toegestaan dat een nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:
  1. is aangetoond dat de bedrijfswoning noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf;
  2. de noodzakelijkheid is aangetoond met behulp van een bedrijfsontwikkelingsplan;
  3. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- b. lid 6.2.5 voor het bouwen van lichtmasten bij bestaande paardenbakken, dan wel nieuwe met omgevingsvergunning tot het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardenbakken, mits:
  1. de hoogte maximaal 3,5 m bedraagt;
  2. het aantal niet meer dan zes bedraagt;
  3. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardenbak.

## 6.5 Specifieke gebruiksregels

### 6.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de bedrijfsgebouwen voor de inbandige opslag van caravans, boten en daarmee gelijk te stellen goederen;
- b. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de bedrijfswoning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
  2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
  3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;

7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken voor productiegebonden detailhandel, waarbij het bruto -vloeroppervlak niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup> dan wel niet meer dan het bestaande oppervlak.

#### 6.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van gronden voor reclamedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve detailhandel, anders dan bedoeld onder 6.5.1, sub c;
- c. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardenbakken, met uitzondering van bestaande paardenbakken.

#### 6.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van:

##### Andere bedrijvigheid

- a. de vestiging van niet buitengebied gebonden bedrijven die niet zijn genoemd in de als bijlage opgenomen Staat van bedrijven onder categorie 1 en 2, mits deze bedrijven naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van de aangrenzende woongebieden, al dan niet onder te stellen voorwaarden, wat betreft geur, stof, gevaar en geluid kunnen worden gelijk gesteld met de bedrijven welke wel zijn genoemd in de Staat van Bedrijven, onder categorieën 1 en 2.

##### Paardenbakken

- b. het gebruik van de gronden voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de oppervlakte van het perceel bedraagt ten minste 1.500 m<sup>2</sup>;
  2. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m<sup>2</sup>;
  3. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
  4. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
  5. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
  6. de paardenbak mag geen significante negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;

7. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
8. er dient een open omheining te worden toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
9. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied, met dien verstande dat de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
10. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak, waarbij nadere eisen kunnen gesteld aan de oppervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm (en de plaats van) lichtmasten.

#### Mantelzorg

- c. het gebruik van de bedrijfswoning voor mantelzorg, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. er moet een noodzaak zijn om mantelzorg te verlenen, er moet sprake zijn van een zorgbehoefte;
  2. het bebouwde oppervlak dat voor zorgbehoefte in gebruik wordt genomen bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>;
  3. de zorgfunctie mag niet in een vrijstaand bijgebouw worden gecreëerd;
  4. direct na beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de regels van het bestemmingsplan.

#### Uitbreiding bed and breakfastregeling

- d. een bed and breakfast in (vrijstaande) bijgebouwen, dan wel een bed and breakfast voor maximaal acht personen en maximaal vier slaapkamers, waarbij de oppervlakte maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van het gebouw waarin de bed and breakfast wordt gerealiseerd, mag bedragen, met dien verstande dat het totale oppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, mits:
  1. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van kabels, leidingen, drainage en verhardingen, het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand, het uit-

voeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het inbrengen van andere voorwerpen in de grond ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
  - 1. het normale onderhoud en/of het normale 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 de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

## **Artikel 7**

### **Bedrijf - Kwekerij**

#### **7.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'bedrijf - kwekerij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van het kwekerijbedrijf;
- b. cultuurgrond;
- c. het wonen ten behoeve van het bedrijf, 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;
  - een bed and breakfast;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen;

met dien verstande dat:

- h. het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

#### **7.2 Bouwregels**

##### **7.2.1 Algemeen**

Ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

##### **7.2.2 Bedrijfsgebouwen en overkappingen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 125% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;

- d. de afstand tot de perceelgrens bedraagt ten minste 5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 20° en ten hoogste 60°.

### 7.2.3 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf is ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- b. bedrijfswoningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak, in de naar de weg gekeerde bouwgrens, dan wel de bestaande voorgevelrooilijn van de bedrijfswoning;
- c. de oppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de diepte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 20 m ten opzichte van de voorgevellijn, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- e. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 m, dan wel de afstand van de bestaande bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- f. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m, respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- g. de bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen.

### 7.2.4 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- d. de afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een vrijstaand bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de afstand van de bestaande aan- en uitbouwen en bijgebouwen tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat de bouwhoogte in ieder geval 6 m mag bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;



- g. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- h. indien een aan- of uitbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60°.

#### 7.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

### 7.3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

### 7.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.2, onder c voor een hogere goothoogte, met dien verstande dat:
  - 1. de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
  - 2. de afwijking geen negatieve invloed mag hebben op het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater en de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van andere gronden en gebouwen;
- b. lid 7.2.3, onder a en worden toegestaan dat een nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:
  - 1. is aangetoond dat de bedrijfswoning noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf;
  - 2. de noodzakelijkheid is aangetoond met behulp van een bedrijfsontwikkelingsplan;

3. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- c. lid 7.2.5 voor het bouwen van lichtmasten bij bestaande paardenbakken, dan wel nieuwe met omgevingsvergunning tot het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardenbakken, mits:
1. de hoogte maximaal 3,5 m bedraagt;
  2. het aantal niet meer dan zes bedraagt;
  3. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardenbak.

## 7.5 Specifieke gebruiksregels

### 7.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de bedrijfsgebouwen voor de inpandige opslag van caravans, boten en daarmee gelijk te stellen goederen;
- b. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de bedrijfswoning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
  2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
  3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
- c. 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, is toegestaan met inachtneming van de volgende regels:
  1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;

2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep/bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  3. het beroep/bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
  4. het deel voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf mag tot 30% van de met omgevingsvergunning voor het bouwen gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>;
  5. er mogen geen activiteiten plaatsvinden die op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
  6. vanuit de woning mogen geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
  7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  8. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan, de in bijlage 2 opgenomen niet-limitatieve lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
  9. buitenopslag is niet toegestaan;
  10. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor productiegebonden detailhandel.

#### 7.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder elk geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- b. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardenbakken, met uitzondering van bestaande paardenbakken.

## 7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van:

### Paardenbakken

- a. het gebruik van de gronden voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de oppervlakte van het perceel bedraagt ten minste 1.500 m<sup>2</sup>;
  2. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m<sup>2</sup>;
  3. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
  4. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
  5. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
  6. de paardenbak mag geen significante negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
  7. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
  8. er dient een open omheining te worden toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
  9. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied, met dien verstande dat de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
  10. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak, waarbij nadere eisen gesteld kunnen worden aan de oppervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm (en de plaats van) lichtmasten.

### Mantelzorg

- b. het gebruik van de bedrijfswoning voor mantelzorg, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. er moet een noodzaak zijn om mantelzorg te verlenen, er moet sprake zijn van een zorgbehoefte;
  2. het bebouwde oppervlak dat voor zorgbehoefte in gebruik wordt genomen bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>;
  3. de zorgfunctie mag niet in een vrijstaand bijgebouw worden gecreëerd;
  4. direct na beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de regels van het bestemmingsplan. het gebruik de bedrijfswoning voor mantelzorg, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
    - er moet een noodzaak zijn om mantelzorg te verlenen, er moet sprake zijn van een zorgbehoefte;
    - het bebouwde oppervlak dat voor zorgbehoefte in gebruik wordt genomen bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>;
    - de zorgfunctie mag niet in een vrijstaand bijgebouw worden gecreëerd;

- direct na beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de regels van het bestemmingsplan.

#### Uitbreiding bed and breakfastregeling

- c. een bed and breakfast in (vrijstaande) bijgebouwen, dan wel een bed and breakfast voor maximaal acht personen en maximaal vier slaapkamers, waarbij de oppervlakte maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van het gebouw waarin de bed and breakfast wordt gerealiseerd mag bedragen, met dien verstande dat het totale oppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, mits:
  1. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van kabels, leidingen, drainage en verhardingen, het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand, het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het inbrengen van andere voorwerpen in de grond ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
  1. het normale onderhoud en/of het normale 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 de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

## **Artikel 8**

### **Bedrijf – Openbaar nut**

#### **8.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'bedrijf - openbaar nut' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. nutsvoorzieningen;
- b. waterzuiveringsinstallatie ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie';

met de daarbij behorende:

- c. terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen.

#### **8.2 Bouwregels**

##### **8.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 105% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- c. de bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 5 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- d. onder gebouwen zijn bedrijfswoningen niet begrepen;
- e. de afstand tot de perceelgrens bedraagt ten minste 3 m.

##### **8.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 8 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- b. de bouwhoogte buiten het bouwvlak bedraagt ten hoogste 3 m.

#### **8.3 Nadere eisen**

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

## **Artikel 9**

### **Groen - Recreatief uitloopgebied**

#### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'groen - recreatief uitloopgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen- en speelvoorzieningen;
  - b. opgaande beplanting in de vorm van bomen en struiken, ter plaatse van de aanduiding 'bos';
  - c. watergangen, sloten en waterpartijen;
  - d. extensieve dagrecreatie;
- met de daarbij behorende:
- e. terreinen en paden;
  - f. dagrecreatieve voorzieningen;
  - g. nutsvoorzieningen;
  - h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### **9.2 Bouwregels**

- a. Voor deze bestemming geldt dat geen gebouwen mogen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
  1. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m.



## **Artikel 10**

### **Horeca**

#### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven van categorie I en II;
- b. vulpunt ten behoeve van een verkooppunt motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt lpg';
- c. het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met:
  - een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden 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;
  - een bed and breakfast;

met de daarbij behorende:

- d. tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g. groenvoorzieningen.

#### **10.2 Bouwregels**

##### **10.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 110% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
- d. de afstand tot de perceelgrens bedraagt ten minste 5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 20° en ten hoogste 60°.

### 10.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf is ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- b. de bedrijfswoning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de diepte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 20 m ten opzichte van de voorgevellijn, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- e. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 m, dan wel de afstand van de bestaande bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- f. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m, respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- g. de bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen.

### 10.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- d. de afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een vrijstaand bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de afstand van de bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat de bouwhoogte in ieder geval 6 m mag bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- g. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- h. indien een aan- of uitbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60°.

#### 10.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

### 10.3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

### 10.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 10.2.2, onder a en worden toegestaan dat een nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:
  1. is aangetoond dat de bedrijfswoning noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf;
  2. de noodzakelijkheid is aangetoond met behulp van een bedrijfsontwikkelingsplan;
  3. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- b. lid 10.2.4 voor het bouwen van lichtmasten bij bestaande paardenbakken, dan wel nieuwe met omgevingsvergunning tot het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardenbakken, mits:
  1. de hoogte maximaal 3,5 m bedraagt;
  2. het aantal niet meer dan zes bedraagt;
  3. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardenbak.

## 10.5 Specifieke gebruiksregels

### 10.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de bedrijfswoning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
  2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
  3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
- b. 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. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep/bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  3. het beroep/bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
  4. het deel voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf mag tot 30% van de met omgevingsvergunning voor het bouwen gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>;
  5. er mogen geen activiteiten plaatsvinden die op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
  6. vanuit de woning mogen geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;

7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
8. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan, de in bijlage 2 opgenomen niet-limitatieve lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
9. buitenopslag is niet toegestaan;
10. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

#### 10.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van gronden voor reclamedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- b. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardenbakken, met uitzondering van bestaande paardenbakken.

#### 10.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van:

##### Paardenbakken

- a. het gebruik van de gronden voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de oppervlakte van het perceel bedraagt ten minste 1.500 m<sup>2</sup>;
  2. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m<sup>2</sup>;
  3. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
  4. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
  5. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
  6. de paardenbak mag geen significante negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
  7. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
  8. er dient een open omheining te worden toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
  9. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied, met dien verstande dat de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
  10. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak, waarbij nadere eisen gesteld kunnen worden aan de op-

pervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm (en de plaats van) lichtmasten.

#### Mantelzorg

- b. het gebruik de bedrijfswoning voor mantelzorg, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. er moet een noodzaak zijn om mantelzorg te verlenen, er moet sprake zijn van een zorgbehoefte;
  2. het bebouwde oppervlak dat voor zorgbehoefte in gebruik wordt genomen bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>;
  3. de zorgfunctie mag niet in een vrijstaand bijgebouw worden gecreëerd;
  4. direct na beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de regels van het bestemmingsplan.

#### Uitbreiding bed and breakfastregeling

- c. een bed and breakfast in (vrijstaande) bijgebouwen, dan wel een bed and breakfast voor maximaal acht personen en maximaal vier slaapkamers, waarbij de oppervlakte maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van het gebouw waarin de bed and breakfast wordt gerealiseerd mag bedragen, met dien verstande dat het totale oppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, mits:
1. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

## **Artikel 11**

### **Maatschappelijk**

#### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, waaronder een zorgboerderij;
- b. het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met:
  - een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden 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;
  - een bed and breakfast;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

met dien verstande dat:

- g. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mede het behoud en herstel van de monumentale bebouwing is begrepen.

#### **11.2 Bouwregels**

##### **11.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 110% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
- d. de afstand tot de perceelgrens bedraagt ten minste 5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 20° en ten hoogste 60°.

### 11.2.2 Bedrijfswoningen

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf is ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- b. de bedrijfswoning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- d. de diepte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 20 m ten opzichte van de voorgevellijn, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- e. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 m, dan wel de afstand van de bestaande bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- f. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m, respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- g. de bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen.

### 11.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- d. de afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een vrijstaand bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de afstand van de bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat de bouwhoogte in ieder geval 6 m mag bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- g. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- h. indien een aan- of uitbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60°.



#### 11.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

### 11.3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

### 11.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 11.2.2, onder a en worden toegestaan dat een nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:
  1. is aangetoond dat de bedrijfswoning noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf;
  2. de noodzakelijkheid is aangetoond met behulp van een bedrijfsontwikkelingsplan;
  3. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  4. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- b. lid 11.2.4 voor het bouwen van lichtmasten bij bestaande paardenbakken, dan wel nieuwe met omgevingsvergunning tot het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardenbakken, mits:
  1. de hoogte maximaal 3,5 m bedraagt;
  2. het aantal niet meer dan zes bedraagt;
  3. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardenbak.

## 11.5 Specifieke gebruiksregels

### 11.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de bedrijfswoning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
  2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
  3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
- b. 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. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep/bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  3. het beroep/bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
  4. het deel voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf mag tot 30% van de met omgevingsvergunning voor het bouwen gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>;
  5. er mogen geen activiteiten plaatsvinden die op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
  6. vanuit de woning mogen geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;

7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
8. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de in een niet-limitatieve lijst van aanvaardbare op te nemen vormen van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
9. buitenopslag is niet toegestaan;
10. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

### 11.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van:

#### Paardenbakken

- a. het gebruik van de gronden voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de oppervlakte van het perceel bedraagt ten minste 1.500 m<sup>2</sup>;
  2. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m<sup>2</sup>;
  3. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
  4. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
  5. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
  6. de paardenbak mag geen significante negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
  7. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
  8. er dient een open omheining te worden toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
  9. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied, met dien verstande dat de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
  10. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak, waarbij nadere eisen gesteld kunnen worden aan de oppervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm (en de plaats van) lichtmasten.

#### Mantelzorg

- b. het gebruik de bedrijfswoning voor mantelzorg, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. er moet een noodzaak zijn om mantelzorg te verlenen, er moet sprake zijn van een zorgbehoefte;
  2. het bebouwde oppervlak dat voor zorgbehoefte in gebruik wordt genomen bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>;

3. de zorgfunctie mag niet in een vrijstaand bijgebouw worden gecreëerd;
4. direct na beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de regels van het bestemmingsplan.

#### Uitbreiding bed and breakfastregeling

- c. een bed and breakfast in (vrijstaande) bijgebouwen, dan wel een bed and breakfast voor maximaal acht personen en maximaal vier slaapkamers, waarbij de oppervlakte maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van het gebouw waarin de bed and breakfast wordt gerealiseerd, mag bedragen, met dien verstande dat het totale oppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, mits:
  1. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

## **Artikel 12**

### **Maatschappelijk - Defensie**

#### **12.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'maatschappelijk - defensie' aanwezen gronden zijn bestemd voor:

- a. opslag ten behoeve van defensie;
- met de daarbij behorende:
- b. terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
  - c. nutsvoorzieningen;
  - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - e. groenvoorzieningen.

#### **12.2 Bouwregels**

##### **12.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 110% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- c. de goot- en bouwhoogte van de gebouwen bedragen ten hoogste 3,5 m respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
- d. de afstand tot de perceelgrens bedraagt ten minste 5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 20° en ten hoogste 60°.

##### **12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 12 m.

### 12.3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

## **Artikel 13**

### **Maatschappelijk - Molen**

#### **13.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'maatschappelijk - molen' aanwezen gronden zijn bestemd voor:

- a. molen;
- b. cultuurgrond;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

#### **13.2 Bouwregels**

##### **13.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 110% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- c. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte;
- d. de afstand tot de perceelgrens bedraagt ten minste 5 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt.

##### **13.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

### 13.3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.



## **Artikel 14**

### **Natuur**

#### **14.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en aardkundige waarden;
- b. bos, bebossing en bosbouw;
- c. recreatief medegebruik;
- d. kleinschalige verblijfsrecreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' en 'specifieke vorm van recreatie - stacaravan';

met de daarbij behorende:

- e. terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, bruggen, straten en paden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

- h. ter plaatse van de aanduiding 'houtwal' mede het behoud, het herstel en de ontwikkeling van opgaand groen is begrepen;
- i. het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

Het behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt nagestreefd.

De bestemming recreatief medegebruik is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruitpaden en picknickplaatsen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

#### **14.2 Bouwregels**

##### **14.2.1 Algemeen**

Ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

##### **14.2.2 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduidingen 'specifieke bouwaanduiding - vleermuisbunker' en 'specifieke vorm van recreatie - stacaravan' zijn gebouwen en overkappingen toegestaan;

- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - vleermuisbunker' mogen vleermuisbunkers worden gebouwd, met een bouwhoogte van maximaal 2,5 m;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - stacaravan' is één stacaravan toegestaan;
- d. de oppervlakte van een stacaravan bedraagt niet meer dan 40 m<sup>2</sup>;
- e. bij de stacaravan mag één vrijstaande berging met een oppervlakte van niet meer dan 6 m<sup>2</sup> worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- f. de hoogte van een stacaravan bedraagt niet meer dan 3,80 m;
- g. voor het overige mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van bestaande gebouwen en overkappingen, waarbij de bestaande maatvoering gehandhaafd blijft.

#### 14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van kabels, leidingen, drainage en verhardingen, het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand, het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het inbrengen van andere voorwerpen in de grond ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
  1. het normale onderhoud en/of het normale 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 de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

## **Artikel 15**

### **Natuur - 1**

#### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'natuur - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en aardkundige waarden;
- b. bos, bebossing en bosbouw;
- c. recreatief medegebruik;  
met de daarbij behorende:
- d. terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen.

Het behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt nagestreefd door middel van behoud en herstel van de volgende kenmerken:

- vochtige heiden (hogere zandgronden);
- heischrale graslanden;
- blauwgraslanden;
- overgangs- en trilvenen;
- eiken-haagbeukenbossen (hogere zandgronden);
- hoogveenbossen en vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen);
- zure vennen;
- actieve hoogvenen (heideveentjes).

De bestemming recreatief medegebruik is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruitpaden en picknickplaatsen en daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

#### **15.2 Bouwregels**

##### **15.2.1 Gebouwen en overkappingen**

Op de gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van bestaande gebouwen en overkappingen, waarbij de bestaande maatvoering gehandhaafd blijft.

##### **15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen, zoals voet-, fiets- en ruiterspaden en picknickplaatsen;
  - 2. het aanleggen van ondergrondse leidingen;
  - 3. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen;
  - 4. egaliseren en diepploegen;
  - 5. het graven en dempen van sloten;
  - 6. ophogen van gronden;
  - 7. het verharderen en verwijderen van paden.
  
- 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. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
  
- d. De in sub a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 15.1 omschreven waarden.

## **Artikel 16**

### **Natuur – Landgoed**

#### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'natuur - landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. landgoed;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, natuurlijke en aardkundige waarden;
- c. bos, bebossing en bosbouw;
- d. recreatief medegebruik;
- e. agrarisch medegebruik;

met de daarbij behorende:

- f. terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, bruggen, straten en paden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

- i. het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

Bosbouw is wat betreft de uitbreiding van bossen/bosstroken beperkt tot een omvang van 1 ha per uitbreiding of zelfstandig bos/bosstrook en uitsluitend ten behoeve van bos met een meervoudige doelstelling.

Onder landschappelijke en natuurlijke waarden wordt in elk geval verstaan:

- besloten karakter;
- gevarieerde bosgebieden afgewisseld door heide en bos in Bongveen;
- reliëf;
- rijk aan natuurwaarden.

#### **16.2 Bouwregels**

##### **16.2.1 Algemeen**

Ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

##### **16.2.2 Gebouwen en overkappingen**

Op de gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van bestaande gebouwen en overkappingen, waarbij de bestaande maatvoering gehandhaafd blijft.

### 16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het ophogen, ontgronden, egaliseren, ontginnen en diepploegen van de gronden;
  2. het aanleggen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen en de inrichting van visoevers;
  3. het verharderen en opruimen van wegen en paden;
  4. de aanleg of verwijdering van ondergrondse leidingen;
  5. het beplanten van gronden met houtopstanden in de vorm van bos of bosstroken binnen een afstand van 10 m van de perceelsgrens van de initiatiefnemer, erfbeplanting uitgezonderd;
  6. het zoeken naar delfstoffen;
  7. het vellen en/of rooien van houtopstanden;
  8. het dempen en graven van sloten en andere watergangen;
  9. het aanbrengen van kabels, leidingen, drainage en verhardingen, het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand, het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het inbrengen van andere voorwerpen in de grond ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
- 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. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- d. De sub a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 16.1 omschreven waarden.

- e. De sub a, onder 9 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

## **Artikel 17**

### **Natuur – Landgoed 1**

#### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'natuur - landgoed 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. landgoed;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke, ecologische, cultuurhistorische, natuurlijke en aardkundige waarden;
- c. bos, bebossing en bosbouw;
- d. recreatief medegebruik;
- e. agrarisch medegebruik;
- f. kleinschalige begraafplaats;
- g. wonen;
- h. teelt van gewassen;

met de daarbij behorende:

- i. terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, bruggen, straten en paden;
- j. nutsvoorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

- l. het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

#### **17.2 Bouwregels**

##### **17.2.1 Algemeen**

Ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

##### **17.2.2 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. de gebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen;
- c. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 20° en ten hoogste 60°.



### 17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### 17.3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

### 17.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2.2, onder a en worden toegestaan dat een gebouw of overkapping buiten een bouwvlak wordt gebouwd, mits:

- a. het gebouw een functie heeft voor het landgoed;
- b. de goothoogte maximaal 3 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal 5 m bedraagt;
- d. de oppervlakte per gebouw niet groter is dan 25 m<sup>2</sup>;
- e. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt aan de in lid 17.1 omschreven waarden

### 17.5 Specifieke gebruiksregels

#### 17.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
  2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
  3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
- b. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aan- en uitbouwen en/of een bijgebouw bij de woning, 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. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep/bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  3. het beroep/bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
  4. het deel voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf mag tot 30% van de met bestaande oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>;
  5. er mogen geen activiteiten plaatsvinden die op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
  6. vanuit de woning mogen geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden;
  7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  8. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan de in bijlage 2 opgenomen niet-limitatieve lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
  9. buitenopslag is niet toegestaan;
  10. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

### 17.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep/bedrijf;
- b. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardenbakken, met uitzondering van bestaande paardenbakken.

### 17.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van:

#### Paardenbakken

- a. het gebruik van de gronden voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de oppervlakte van het perceel bedraagt ten minste 1.500 m<sup>2</sup>;
  2. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m<sup>2</sup>;
  3. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
  4. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
  5. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
  6. de paardenbak mag geen significante negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
  7. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
  8. er dient een open omheining te worden toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
  9. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied, met dien verstande dat de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
  10. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak, waarbij nadere eisen gesteld kunnen worden aan de oppervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm (en de plaats van) lichtmasten.

#### Mantelzorg

- b. het gebruik van de woning voor mantelzorg, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. er moet een noodzaak zijn om mantelzorg te verlenen, er moet sprake zijn van een zorgbehoefte;
  2. het bebouwde oppervlak dat voor zorgbehoefte in gebruik wordt genomen, bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>;

3. de zorgfunctie mag niet in een vrijstaand bijgebouw worden gecreëerd;
4. direct na beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de regels van het bestemmingsplan.

#### **Uitbreiding bed and breakfastregeling**

- c. een bed and breakfast in (vrijstaande) bijgebouwen, dan wel een bed and breakfast voor maximaal acht personen en maximaal vier slaapkamers, waarbij de oppervlakte maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van het gebouw waarin de bed and breakfast wordt gerealiseerd mag bedragen, met dien verstande dat het totale oppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, mits:
  1. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ophogen, afgraven of egaliseren van de gronden;
  2. het dempen of graven van watergangen of waterpartijen;
  3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
  4. het aanleggen van onder- en/of bovengrondse energie- en/of transportleidingen;
  5. het aanleggen, kappen of rooien van bos.
  6. het aanbrengen van kabels, leidingen, drainage en verhardingen, het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand, het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het inbrengen van andere voorwerpen in de grond ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
- 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. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
  - d. De sub a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 17.1 omschreven waarden.
  - e. De sub a, onder 6 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

## **Artikel 18**

### **Natuur – Landgoed 2**

#### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'natuur - landgoed 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en/of de ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b. bos en houtproductie, uitsluitend voor zover ter plaatse aangeduid met 'bos';
- c. landgoed;
- d. wonen, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- e. erf en tuin, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- f. extensief dagrecreatief medegebruik;
- g. wegen, parkeervoorzieningen, fiets- en wandelpaden;
- h. waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen;
- i. nutsvoorzieningen;
- j. randbeplanting;
- k. aan huis verbonden beroep ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- l. theeschenkerij ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- m. recreatieve verblijfsfunctie uitsluitend in de vorm van een bed and breakfast ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

#### **18.2 Bouwregels**

##### **18.2.1 Gebouwen**

Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd anders dan ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

##### **18.2.2 Hoofdgebouwen**

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de woning wordt gebouwd binnen het bouwvlak ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- b. het aantal woningen bedraagt maximaal één;
- c. de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 10 m;
- d. de inhoud van de woning bedraagt maximaal 3.500 m<sup>3</sup>;
- e. de woning mag pas worden opgericht nadat het landgoed 'nagenoeg' is gerealiseerd.

Met 'nagenoeg' gerealiseerd, wordt bedoeld dat:

- a. de beplanting moet zijn aangebracht (bosaanplant, houtwallen en randbeplanting);
- b. de paden moeten zijn aangelegd;
- c. de waterlopen moeten zijn aangelegd, in overeenstemming met het Voorlopig ontwerp Landgoed Zeijen Tynaarlo (d.d. 13 oktober 2009), zie bijlage 4.

### 18.2.3 Bijgebouwen

Voor het bouwen van bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- b. de bouwhoogte bedraagt maximaal 7 m;
- c. de gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 500 m<sup>2</sup>.

### 18.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte bedraagt maximaal 3 m;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a bedraagt de bouwhoogte van een ooievaarsnest maximaal 10 m;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a mag de bouwhoogte van overkappingen meer bedragen dan 3 m tot een maximale bouwhoogte van 7 m in het geval de overkapping een architectonisch geheel vormt met het hoofdgebouw of een bijgebouw.

## 18.3 Specifieke gebruiksregels

### 18.3.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
  2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
  3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;

6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
- b. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aan- en uitbouwen en/of een bijgebouw bij de woning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep met inachtneming van de volgende regels:
1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep/bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  3. het beroep dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
  4. het deel voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep mag tot 30% van de met omgevingsvergunning voor het bouwen gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>;
  5. vanuit de woning mogen geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden;
  6. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  7. buitenopslag is niet toegestaan;
  8. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

### 18.3.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep;
- b. het gebruik van gronden voor een bedrijf, anders dan het in 18.3.1 aan huis verbonden beroep;
- c. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardenbakken, met uitzondering van bestaande paardenbakken.



## 18.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van:

### Aan huis verbonden bedrijf

- a. het gebruik ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf, met dien verstande dat voor het gebruik van een deel van de woning voor de uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten de volgende criteria in acht dienen te worden genomen:
  1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  3. het bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
  4. het deel van de voor uitoefening van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten mag tot 30% van de met omgevingsvergunning voor het bouwen gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de aan huis verbonden activiteiten plaatsvinden in een afgebakend en/of helder begrensd deel van het hoofdgebouw en/of bijgebouw;
  5. er mogen geen activiteiten plaatsvinden die op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
  6. vanuit de woning mogen geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
  7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  8. er mag geen onevenredige aantasting van het woonklimaat optreden door overlast van gebruikte apparatuur (geluidsoverlast, geuroverlast et cetera);
  9. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan, de in bijlage 2 opgenomen niet-limitatieve lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
  10. buitenopslag is niet toegestaan;
  11. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand zijn slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

#### Paardenbakken

- b. het gebruik van de gronden voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de oppervlakte van het perceel bedraagt ten minste 1.500 m<sup>2</sup>;
  2. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m<sup>2</sup>;
  3. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
  4. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
  5. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
  6. de paardenbak mag geen significante negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
  7. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
  8. er dient een open omheining te worden toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
  9. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied, met dien verstande dat de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
  10. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak, waarbij nadere eisen gesteld kunnen worden aan de oppervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm (en de plaats van) lichtmasten.

#### Mantelzorg

- c. het gebruik van de woning voor mantelzorg, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. er moet een noodzaak zijn om mantelzorg te verlenen, er moet sprake zijn van een zorgbehoefte;
  2. het bebouwde oppervlak dat voor zorgbehoefte in gebruik wordt genomen, bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>;
  3. de zorgfunctie mag niet in een vrijstaand bijgebouw worden gecreëerd;
  4. direct na beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de regels van het bestemmingsplan.

#### Uitbreiding bed and breakfastregeling

- d. een bed and breakfast in (vrijstaande) bijgebouwen, dan wel een bed and breakfast voor maximaal acht personen en maximaal vier slaapkamers, waarbij de oppervlakte maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van het gebouw waarin de bed and breakfast wordt gerealiseerd mag bedragen, met dien verstande dat het totale oppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, mits:
1. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;

2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van gronden;
  2. het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, parkeervoorzieningen en dagrecreatieve voorzieningen;
  3. het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
  4. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
  5. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen, het bebossen en aanplanten van gronden en het rooien en/of kappen van bos of andere houtgewassen;
  6. andere werken die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.
- 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;
  4. betrekking hebben op de aanleg van het landgoed zoals omschreven in het 'Voorlopig ontwerp Landgoed Zeijen Tynaarlo' d.d. 13 oktober 2009 en dat als bijlage bij deze regels is opgenomen;
  5. betrekking hebben op de woonfunctie en plaatsvinden binnen de aanduiding 'wonen'.
- c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- d. De sub a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 18.1 omschreven waarden.

## **Artikel 19**

### **Recreatie**

#### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatieve voorzieningen, waaronder ondergeschikte horeca en clubgebouwen;

met de daarbij behorende:

- b. terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen.

#### **19.2 Bouwregels**

##### **19.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste respectievelijk 3 en 6 m de bestaande goot- en bouwhoogte;
- c. de dakhelling van gebouwen bedraagt ten minste 20° en ten hoogste 60°.

##### **19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

#### **19.3 Nadere eisen**

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;

- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

#### **19.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie.

## **Artikel 20**

### **Recreatie – Recreatiewoning**

#### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'recreatie - recreatiewoning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatief nachtverblijf, in de vorm van recreatiewoningen;  
met de daarbij behorende:
  - b. tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
  - c. nutsvoorzieningen;
  - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - e. groenvoorzieningen;
  - f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- met dien verstande dat:
- g. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mede het behoud en herstel van de monumentale bebouwing is begrepen.

#### **20.2 Bouwregels**

##### **20.2.1 Recreatiewoningen**

- a. Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:
  1. uitsluitend het bestaande aantal recreatiewoningen per bouwperceel is toegestaan;
  2. de oppervlakte inclusief aanbouwen en bijgebouwen mag niet meer dan 60 m<sup>2</sup> bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
  3. de bouwhoogte bedraagt maximaal 6,5 m;
  4. de goothoogte bedraagt maximaal 3 m;
  5. de onderlinge afstand tussen de recreatiewoningen bedraagt minimaal 8 m.

##### **20.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.

#### **20.3 Nadere eisen**

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

#### **20.4 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- een goede landschappelijke inpassing;
- de milieusituatie;
- de verkeers- en parkeersituatie;

worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.1, sub a onder 2 ten behoeve van de bouw van één vrijstaande berging per recreatiewoning met een oppervlakte van niet meer dan 6 m<sup>2</sup>, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedraagt.

#### **20.5 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan het gebruik van recreatiewoningen en/of bijgebouwen voor permanente bewoning.

## **Artikel 21**

### **Recreatie – Verblijfsrecreatie 4**

#### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'recreatie - verblijfsrecreatie 4' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kampeermiddelen;
- b. trekkershutten, stacaravans, recreatiewoningen en chalets;
- c. groenvoorzieningen en water;
- d. verkeer en verblijf;
- e. speelvoorzieningen;
- f. openbare nutsvoorzieningen.

Verblijfsrecreatie uitsluitend toegestaan in het kampeerseizoen met ten hoogste het bestaande aantal standplaatsen.

#### **21.2 Bouwregels**

##### **21.2.1 Trekkershutten**

Voor het bouwen van trekkershutten gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een trekkershut bedraagt niet meer dan 30 m<sup>2</sup>;
- b. de bouwhoogte van een trekkershut bedraagt niet meer dan 3 m;
- c. de onderlinge afstand tussen trekkershutten bedraagt niet minder dan 5 m.

##### **21.2.2 Stacaravans**

Voor het plaatsen van stacaravans gelden de volgende regels:

- a. de onderlinge afstand tussen stacaravans bedraagt niet minder dan 5 m;
- b. de oppervlakte van een stacaravan bedraagt niet meer dan 40 m<sup>2</sup>;
- c. per stacaravan mag één vrijstaande berging met een oppervlakte van niet meer dan 6 m<sup>2</sup> worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- d. de hoogte van een stacaravan bedraagt niet meer dan 3,80 m.

##### **21.2.3 Chalets**

Voor het bouwen van chalets gelden de volgende regels:

- a. de onderlinge afstand tussen chalets bedraagt niet minder dan 5 m;
- b. de oppervlakte van een chalet bedraagt niet meer dan 60 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van een chalet bedraagt niet meer dan 3,80 m;



- d. per chalet mag één vrijstaande berging met een oppervlakte van niet meer dan 6 m<sup>2</sup> worden gebouwd, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 2,5 m bedraagt.

#### 21.2.4 Recreatiewoningen

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. het aantal recreatiewoningen bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
- b. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen bedraagt niet minder dan 5 m;
- c. de oppervlakte van een recreatiewoning met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen bedraagt niet meer dan 80 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de oppervlakte, met inbegrip van aangebouwde bijgebouwen, ten hoogste 80 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- d. de goot- en bouwhoogte bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6,5 m;
- e. de dakhelling bedraagt niet minder dan 30°;
- f. per recreatiewoning mogen uitsluitend aangebouwde bijgebouwen tot een oppervlakte van 15 m<sup>2</sup> en de maximum goothoogte van 2,5 m worden gebouwd, met dien verstande dat in geval van een platte afdekking de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt.

#### 21.2.5 Gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen geldt dat de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt.

#### 21.2.6 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt niet meer dan 5 m met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten niet meer dan 8 m bedraagt.

### 21.3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;

- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

#### **21.4 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- de natuurlijke en landschappelijke waarden;
- een goede landschappelijke inpassing;
- de milieusituatie;
- de verkeers- en parkeersituatie;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 21.2.4, onder 3 ten behoeve van één vrijstaande berging per recreatiewoning, met een oppervlakte van niet meer dan 6 m<sup>2</sup> en een bouwhoogte van niet meer dan 2,5 m.

## **Artikel 22**

### **Sport - Golfbaan**

#### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'sport - golfbaan' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een golfbaan, met daaraan ondergeschikte horeca;  
met de daarbij behorende:
- b. terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen.

#### **22.2 Bouwregels**

##### **22.2.1 Gebouwen en overkappingen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen bedraagt niet meer dan 125% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m;
- e. onder de gebouwen zijn geen bedrijfswoningen begrepen.

##### **22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde**

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 8 m bedraagt.

#### **22.3 Nadere eisen**

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

## **Artikel 23**

### **Sport – Manege**

#### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'sport - manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. manege, met daaraan ondergeschikte horeca;
- b. het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met:
  - een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden 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;
  - een bed and breakfast;

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. groenvoorzieningen.

#### **23.2 Bouwregels**

##### **23.2.1 Gebouwen en overkappingen**

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de bedrijfsgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van de bedrijfsgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 125% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen;
- c. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 12 m;
- d. de goothoogte bedraagt niet meer dan 5 m;
- e. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 20° en ten hoogste 60°.

##### **23.2.2 Bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf is ten hoogste het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- b. de bedrijfswoning dient binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;

- d. de diepte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 20 m ten opzichte van de voorgevellijn, dan wel de bestaande diepte indien deze meer bedraagt;
- e. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 m, dan wel de afstand van de bestaande bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- f. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 3,5 m, respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- e. de bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen.

#### 23.2.3 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen

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

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de oppervlakte bedraagt ten hoogste 100 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen op ten minste 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- d. de afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een vrijstaand bijgebouw tot de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 25 m;
- e. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 3 m, dan wel de afstand van de bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens indien deze minder bedraagt;
- f. de bouwhoogte bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van de bedrijfswoning, met dien verstande dat de bouwhoogte in ieder geval 6 m mag bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- g. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- h. indien een aan- of uitbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60°.

#### 23.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. omheiningen ten behoeve van paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij de afstand tot de perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt. De hoogte van omheiningen van paardenbakken bedraagt ten hoogste 2 m en het omheind oppervlak bedraagt maximaal 1.200 m<sup>2</sup>;

- b. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt ten hoogste 6 m;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

### **23.3 Nadere eisen**

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

### **23.4 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 23.2.2, onder a en worden toegestaan dat een nieuwe bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:

- a. is aangetoond dat de bedrijfswoning noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf;
- b. de noodzakelijkheid is aangetoond met behulp van een bedrijfsontwikkelingsplan;
- c. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde.

### **23.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **23.5.1 Toegestaan gebruik**

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden;

1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de bedrijfswoning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit wordt aangelegd;
  2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
  3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de bedrijfswoning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
- b. 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. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep/bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  3. het beroep/bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
  4. het deel voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf mag tot 30% van de met omgevingsvergunning voor het bouwen gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>;
  5. er mogen geen activiteiten plaatsvinden die op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
  6. vanuit de woning mogen geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
  7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  8. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan, de in bijlage 2 opgenomen niet-limitatieve lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
  9. buitenopslag is niet toegestaan;
  10. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn



- dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
- c. het gebruik van de gronden voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 1.200 m<sup>2</sup>;
  2. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
  3. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
  4. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
  5. de paardenbak mag geen significante negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
  6. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
  7. er dient een open omheining te worden toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
  8. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied.

### 23.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van:

#### Mantelzorg

- a. het gebruik de bedrijfswoning voor mantelzorg, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. er moet een noodzaak zijn om mantelzorg te verlenen, er moet sprake zijn van een zorgbehoefte;
  2. het bebouwde oppervlak dat voor zorgbehoefte in gebruik wordt genomen bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>;
  3. de zorgfunctie mag niet in een vrijstaand bijgebouw worden gecreëerd;
  4. direct na beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de regels van het bestemmingsplan.

#### Uitbreiding bed and breakfastregeling

- b. een bed and breakfast in (vrijstaande) bijgebouwen, dan wel een bed and breakfast voor maximaal acht personen en maximaal vier slaapkamers, waarbij de oppervlakte maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van het gebouw waarin de bed and breakfast wordt gerealiseerd, mag bedragen, met dien verstande dat het totale oppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, mits:
1. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;

2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

## **Artikel 24**

### **Verkeer**

#### **24.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en hierbij behorende bermen;
  - b. voet- en fietspaden;
  - c. bruggen en andere kunstwerken;
- met de daarbij behorende:
- d. parkeervoorzieningen, water en watergangen en overige infrastructurele voorzieningen;
  - e. nutsvoorzieningen;
  - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - g. groenvoorzieningen;
- met dien verstande dat:
- h. het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

Het aantal rijstroken van de in de bestemming begrepen wegen mag ten hoogste het bestaande aantal bedragen.

De inrichting van de wegen, straten, voet- en fietspaden is hoofdzakelijk gericht op de afwikkeling van verkeer.

#### **24.2 Bouwregels**

##### **24.2.1 Algemeen**

Ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

##### **24.2.2 Gebouwen**

Met uitzondering vanabri's mogen op of in deze gronden geen gebouwen worden gebouwd.

##### **24.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 12 m bedragen;

- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 10 m bedragen.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het aanbrengen van kabels, leidingen, drainage en verhardingen, het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand, het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het inbrengen van andere voorwerpen in de grond ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
  - 1. het normale onderhoud en/of het normale 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 de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

## **Artikel 25**

### **Verkeer – Railverkeer**

#### **25.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'verkeer - railverkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. spoorwegen;
  - b. bruggen en kunstwerken;
- met de daarbij behorende:
- c. nutsvoorzieningen;
  - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - e. groenvoorzieningen.

#### **25.2 Bouwregels**

##### **25.2.1 Gebouwen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

##### **25.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder overkappingen**

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

- a. de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 12 m bedragen;
- b. de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder overkappingen anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het railverkeer, mag ten hoogste 10 m bedragen.

## **Artikel 26**

### **Water**

#### **26.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;

met dien verstande dat:

- b. het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'

In de bestemming zijn tevens kunstwerken (bruggen, duikers en dergelijke), oeverstroken, onderhoudspaden en groenvoorzieningen begrepen.

In de bestemming zijn geen ligplaatsen voor woon- en werkschepen begrepen, anders dan bestaand.

#### **26.2 Bouwregels**

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder overkappingen geldt dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' geen bouwwerken mogen worden gebouwd.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van kabels, leidingen, drainage en verhardingen, het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand, het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het inbrengen van andere voorwerpen in de grond ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
  1. het normale onderhoud en/of het normale 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 de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

## **Artikel 27**

### **Wonen**

#### **27.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
    - een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden 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;
    - een bed and breakfast;
  - b. kleinschalige verblijfsrecreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
  - c. gebruikgerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
  - d. bestaande bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf';
  - e. logiesverstrekkende bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie' en conform de bestaande situatie;
  - f. schietbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - schietbaan';
  - g. tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
  - h. nutsvoorzieningen;
  - i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - j. groenvoorzieningen;
- met dien verstande dat:
- k. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' mede het behoud en herstel van de monumentale bebouwing is begrepen;
  - l. het behoud van monumentale bomen wordt nagestreefd, ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.

#### **27.2 Bouwregels**

##### **27.2.1 Algemeen**

Ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom' mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

##### **27.2.2 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. het aantal wooneenheden bedraagt ten hoogste het bestaande aantal per bouwperceel;



- b. de oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 150 m<sup>2</sup> dan wel niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- c. de totale oppervlakte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt niet meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden op minimaal 3 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde voorgevel van het hoofdgebouw gebouwd en de afstand van de dichtstbijzijnde gevel van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 25 m;
- e. de afstand van het hoofdgebouw dan wel de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt respectievelijk minimaal 5 m en 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- f. de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen bedragen ten hoogste 3,5 m, respectievelijk 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- g. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- h. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bedraagt maximaal 80% van de bouwhoogte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat de bouwhoogte in ieder geval 6 m mag bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- i. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen.

#### 27.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

### 27.3 Nadere eisen

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;

- de verkeersveiligheid;
- nadere eisen stellen aan:
- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
  - de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

#### 27.4 Afwijken van de bouwregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 27.2.2, onder a, voor het realiseren/de bouw van meerdere woningen in een bestaand hoofdgebouw (woningsplitsing), met dien verstande dat:
  1. de oppervlakte van het te splitsen gebouw ten minste 200 m<sup>2</sup> dient te bedragen, waarbij in het geval dat de oppervlakte ten minste 300 m<sup>2</sup> bedraagt het aantal woningen in het gebouw maximaal drie mag bedragen;
  2. per hoofdgebouw ten minste twee parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
  3. de bouwmassa en karakteristieke hoofdvorm van de oorspronkelijke boerderij of woning na splitsing gehandhaafd blijft;
  5. de geluidsbelasting op de nieuwe woning(en) niet meer bedraagt dan de daarvoor geldende voorkeurswaarde of een hoger verkregen grenswaarde zoals bedoeld in de Wet geluidhinder;
  6. ter plekke een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd en omliggende bedrijven niet onevenredig worden aangetast in de bedrijfsvoering;
  7. de ontsluiting plaatsvindt via de bestaande in-/uitrit;
  8. eventueel op het perceel voorkomende landschapsontsierende voormalig agrarische bebouwing geheel wordt gesloopt;
  9. de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen per woning niet meer dan 50 m<sup>2</sup> mag bedragen, in afwijking hiervan mag de oppervlakte niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup> per woning indien het bestaande bouwperceel ten minste 3.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  10. een verzoek om omgevingsvergunning gepaard gaat met een erfinrichtingsplan;
- b. lid 27.2.2 onder c, ten behoeve van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen, met dien verstande dat:
  1. het bouwperceel ten minste 3000 m<sup>2</sup> dient te bedragen;
  2. de oppervlakte ten hoogste 150 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. lid 27.2.2, onder c, ten behoeve van de bouw van bijgebouwen voor zover hiermee de maximale toegestane oppervlakte, zoals daar genoemd, wordt overschreden (saneringsregeling), met dien verstande dat:
  1. indien in de bestaande situatie meer dan 100 m<sup>2</sup> maar niet meer dan 500 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen aanwezig is, extra vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijge-

- bouwen (op de 100 m<sup>2</sup> bij recht) tot een maximum oppervlak van 50% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen boven de 100 m<sup>2</sup> mag plaatsvinden;
2. in aanvulling op het bepaalde sub 1, indien in de bestaande situatie meer dan 500 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen aanwezig is, een eenmalige extra vervangende bouw en/of verbouw van aan- en uitbouwen en bijgebouwen (op de 100 m<sup>2</sup> bij recht en het bepaalde in sub 1) mag plaatsvinden tot een maximum oppervlak van 20% van het oppervlak aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen boven de 500 m<sup>2</sup>;
  3. op het perceel niet tevens gebruik is gemaakt van een Ruimte voor Ruimte-regeling zoals opgenomen in lid 27.7.

## 27.5 Specifieke gebruiksregels

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit wordt aangelegd;
  2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
  3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
- b. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aan- en uitbouwen en/of een bijgebouw bij de woning, 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. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep/bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
  3. het beroep/bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;

4. het deel voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf mag tot 30% van de met omgevingsvergunning voor het bouwen gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>;
5. er mogen geen activiteiten plaatsvinden die op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
6. vanuit de woning mogen geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden;
7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
8. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan, de in bijlage 2 opgenomen niet-limitatieve lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
9. buitenopslag is niet toegestaan;
10. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

#### 27.5.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep/bedrijf;
- b. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardenbakken, met uitzondering van bestaande paardenbakken.

#### 27.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van:

##### Paardenbakken

- a. het gebruik van de gronden voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de oppervlakte van het perceel bedraagt ten minste 1.500 m<sup>2</sup>;
  2. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m<sup>2</sup>;
  3. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
  4. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
  5. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;

6. de paardenbak mag geen significante negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
7. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
8. er dient een open omheining te worden toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
9. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied, met dien verstande dat de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
10. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak, waarbij nadere eisen gesteld kunnen worden aan de oppervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm (en de plaats van) lichtmasten.

#### Mantelzorg

- b. het gebruik de woning voor mantelzorg, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. er moet een noodzaak zijn om mantelzorg te verlenen, er moet sprake zijn van een zorgbehoefte;
  2. het bebouwde oppervlak dat voor zorgbehoefte in gebruik wordt genomen bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>;
  3. de zorgfunctie mag niet in een vrijstaand bijgebouw worden gecreëerd;
  4. direct na beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de regels van het bestemmingsplan.

#### Uitbreiding bed and breakfastregeling

- c. een bed and breakfast in (vrijstaande) bijgebouwen, dan wel een bed and breakfast voor maximaal acht personen en maximaal vier slaapkamers, waarbij de oppervlakte maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van het gebouw waarin de bed and breakfast wordt gerealiseerd mag bedragen, met dien verstande dat het totale oppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, mits:
  1. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

## 27.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen het plan wijzigen in die zin dat binnen een bestemmingsvlak een tweede woning wordt gebouwd (Ruimte voor Ruimte-regeling), met dien verstande dat:

1. aangetoond moet zijn dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
2. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m<sup>2</sup>, met een afwijkingsmarge van 5%, van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 reeds aanwezig was, moet worden gesloopt, waarbij in iedere geval alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt;
3. in afwijking van het bepaalde onder 2 is tevens toegestaan (voormalig) agrarische bebouwing op meerdere percelen samen te voegen om te kunnen komen tot de sloopectorm, met dien verstande dat in dat geval ten minste 1.000 m<sup>2</sup> moet worden gesloopt;
4. maximaal één nieuwe woning mag worden gebouwd;
5. de nieuw te bouwen woning niet mag worden gebouwd in gebieden die mede bestemd zijn voor Waarde - Beekdal;
6. 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 en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en andere gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
7. op het perceel niet tevens gebruik gemaakt mag zijn van de saneringsregeling zoals opgenomen in lid 27.4, sub b.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van kabels, leidingen, drainage en verhardingen, het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand, het uitvoeren van graafwerkzaamheden dieper dan 30 cm, het uitvoeren van heiwerkzaamheden of het inbrengen van andere voorwerpen in de grond ter plaatse van de aanduiding 'monumentale boom'.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
  1. het normale onderhoud en/of het normale 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 de monumentale waarde van de boom niet langer aanwezig is en deze niet zonder ingrijpende maatregelen aan de boom kan worden hersteld, of de monumentale waarde in redelijkheid niet meer is te handhaven, of de boom zich in een zodanige staat bevindt, dat de veiligheid van gebruikers van het omliggende terrein in gevaar wordt gebracht.

## **Artikel 28**

### **Wonen – Buitenplaats**

#### **28.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'wonen - buitenplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
  - een aan huis verbonden beroep of aan huis verbonden 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;
  - een bed and breakfast;
- b. tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, water en watergangen, straten en paden;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. groenvoorzieningen.

#### **28.2 Bouwregels**

##### **28.2.1 Gebouwen en overkappingen**

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

- a. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd met dien verstande dat ten hoogste één woning en één poortgebouw mogen worden gerealiseerd;
- b. de woning dient te worden gebouwd in twee bouwlagen met kap;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b bedraagt de bouwhoogte van het poortgebouw ten hoogste 6 m;
- d. ten hoogste 50% van het bouwvlak mag worden bebouwd;
- e. de oppervlakte van de woning bedraagt ten minste 250 m<sup>2</sup>;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a mogen ten hoogste drie gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd; mits de inhoud per gebouw niet meer dan 50 m<sup>3</sup> bedraagt en de gebouwen worden gerealiseerd binnen de op het terrein aanwezige gracht.

##### **28.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 m;

- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 6 m.

### **28.3 Nadere eisen**

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

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- de milieusituatie;
- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan:

- de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- de maatvoering van de gebouwen, in die zin dat het verschil tussen de goothoogte en de bouwhoogte ten minste 2 m bedraagt.
- de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen.

### **28.4 Specifieke gebruiksregels**

#### **28.4.1 Toegestaan gebruik**

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van de gebouwen voor een bed and breakfastvoorziening, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit wordt aangelegd;
  2. er mag aan maximaal vier personen nachtverblijf worden verschaft;
  3. het aantal slaapkamers bedraagt niet meer dan twee;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast bedraagt niet meer dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning waarbij de totale oppervlakte ten hoogste 45 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast mag geen tekenen van een wooneenheid vertonen, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast dient te worden geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
  7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan;
- b. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aan- en uitbouwen en/of een bijgebouw bij de woning, 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. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep/bedrijf mogen zowel in het hoofdgebouw als in een al dan niet vrijstaand bijgebouw worden verricht;
3. het beroep/bedrijf dient te worden uitgeoefend door de bewoner van de woning;
4. het deel voor uitoefening van een aan huis verbonden beroep/bedrijf mag tot 30% van de met omgevingsvergunning voor het bouwen gerealiseerde oppervlakte van het hoofd- en bijgebouw bedragen, met een maximum oppervlakte van 45 m<sup>2</sup>;
5. er mogen geen activiteiten plaatsvinden die op grond van artikel 2.1, eerste lid aanhef en onder e van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omgevingsvergunningsplichtig zijn, dan wel op grond van de Wet milieubeheer meldingsplichtig zijn;
6. vanuit de woning mogen geen detailhandel, horeca en groothandel plaatsvinden, ook mag geen prostitutie- of seksinrichting worden opgericht;
7. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
8. uitsluitend bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of gelijk te stellen zijn aan, de in bijlage 2 opgenomen niet-limitatieve lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten;
9. buitenopslag is niet toegestaan;
10. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is slechts toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup>. Lichtreclame is niet toegestaan.

#### 28.4.2 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan:

- a. het gebruik van gronden voor reclamationdoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde beroep/bedrijf;
- b. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardenbakken, met uitzondering van bestaande paardenbakken.

## 28.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de gebruiksregels ten behoeve van:

### Paardenbakken

- a. het gebruik van de gronden voor paardenbakken, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. de oppervlakte van het perceel bedraagt ten minste 1.500 m<sup>2</sup>;
  2. de oppervlakte bedraagt niet meer dan 800 m<sup>2</sup>;
  3. de paardenbak dient te worden geplaatst op of aan het bouwperceel van de aanvrager, binnen een afstand van 30 m van het perceel;
  4. de afstand tot de woning van derden bedraagt minimaal 20 m; deze afstand geldt ook voor recreatiewoningen;
  5. de afstand tot het perceel van derden bedraagt minimaal 3 m;
  6. de paardenbak mag geen significante negatieve effecten op de omgeving en de kwaliteit van de woonomgeving van derden hebben;
  7. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;
  8. er dient een open omheining te worden toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
  9. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied, met dien verstande dat de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
  10. er moet sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing van de paardenbak, waarbij nadere eisen gesteld kunnen worden aan de oppervlakte van de paardenbak en de verschijningsvorm (en de plaats van) lichtmasten.

### Mantelzorg

- b. het gebruik de woning voor mantelzorg, uitsluitend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
  1. er moet een noodzaak zijn om mantelzorg te verlenen, er moet sprake zijn van een zorgbehoefte;
  2. het bebouwde oppervlak dat voor zorgbehoefte in gebruik wordt genomen bedraagt maximaal 60 m<sup>2</sup>;
  3. de zorgfunctie mag niet in een vrijstaand bijgebouw worden gecreëerd;
  4. direct na beëindiging van de mantelzorg moet het gebruik weer in overeenstemming worden gebracht met de regels van het bestemmingsplan.

### Uitbreiding bed and breakfastregeling

- c. een bed and breakfast in (vrijstaande) bijgebouwen, dan wel een bed and breakfast voor maximaal acht personen en maximaal vier slaapkamers, waarbij de oppervlakte maximaal 30% van het bestaande vloeroppervlak van het gebouw waarin de bed and breakfast wordt

gerealiseerd, mag bedragen, met dien verstande dat het totale oppervlak niet meer mag bedragen dan 100 m<sup>2</sup>, mits:

1. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, waaronder onder meer belemmeringen voor de ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven worden verstaan.

## **Artikel 29**

### **Leiding – Gas**

#### **29.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'leiding - gas' aangewezen gronden zijn behalve voor de andere daar geldende bestemming(en), tevens bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van de bestaande ondergrondse leiding voor het transport van gas met de daarbij behorende belemmeringsstrook.

#### **29.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op deze gronden mogen ten behoeve van de in lid 29.1 genoemde bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 3 m;
- b. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

#### **29.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

#### **29.4 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het permanent opslaan van goederen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken als risicogevoelig object.

## **29.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de specifieke gebruiksregels en worden toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt als risicogevoelig object, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- b. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen en goederen;
- c. het groepsrisico voldoende kan worden gemotiveerd.

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

- a. Het is verboden op of in de gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
  2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  3. het indrijven van voorwerpen in de bodem dieper dan 30 cm;
  4. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage, dieper dan 30 cm;
  5. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
  6. het permanent opslaan van goederen.
- b. Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden welke:
  1. het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
  2. graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten vormen;
  3. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de veiligheid van de leiding en van de bijbehorende belemmeringenstrook.

## **Artikel 30**

### **Leiding – Hoogspanningsverbinding**

#### **30.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'leiding - hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor: de aanleg, het beheer en het onderhoud van een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

#### **30.2 Bouwregels**

- a. op of in de gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de hoogspanningsverbinding worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a zijn bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte van maximaal 2 m toegestaan;
- c. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende, bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte binnen deze bestemming niet worden vergroot.

#### **30.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in de bouwregels dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits de belangen en de veiligheid van de betrokken hoogspanningsverbinding niet worden geschaad en de leidingbeheerder in de gelegenheid is gesteld schriftelijk advies uit te brengen. Indien door de bouw, de situering, dan wel de hoogte van een bouwwerk schade wordt of kan worden toegebracht aan de bedrijfsveiligheid van de betrokken leiding wordt geen omgevingsvergunning verleend.

#### **30.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken als (bedrijfs)woning (waaronder niet worden begrepen bestaande woningen), school, kinderopvang of crèche.

### **30.5 Afwijken van de gebruiksregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 30.4 voor het gebruik van de gronden en bouwwerken voor in lid 30.4 genoemde functies indien is aangetoond dat het gebruik niet plaatsvindt binnen de magneetveldzone van de nabijgelegen hoogspanningslijn.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van beplanting en bomen;
  2. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  3. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, ontginnen en ophogen;
  4. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
  5. het permanent opslaan van goederen.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden welke:
  1. verband houden met de aanleg van de betreffende bovengrondse hoogspanningsverbinding;
  2. het normale onderhoud ten aanzien van de verbinding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemmen(en) betreffen;
  3. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. De in sub a genoemde vergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden niet strijdig zijn met de belangen en de veiligheid van de verbinding.
- d. De in sub a genoemde vergunning kan niet eerder worden verleend dan nadat de leidingbeheerder schriftelijk advies heeft uitgebracht, dan wel nadat de leidingbeheerder in de gelegenheid is gesteld advies uit te brengen, maar daarvan geen gebruik heeft gemaakt.

## **Artikel 31**

### **Waarde – Aardkundig monument**

#### **31.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'waarde - aardkundig monument' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van aardkundige waarden.

#### **31.2 Bouwregels**

- a. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd die voor bescherming van aardkundige waarden noodzakelijk zijn.
- b. Bouwwerken ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemming(en) zijn slechts toelaatbaar, indien het betreft:
  1. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte voor zover gelegen op of onder peil niet wordt uitgebreid.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ontgraven, vergraven en egaliseren van gronden;
  2. het aanleggen van waterlopen en het vergraven, verleggen, verruimen en dempen van bestaande waterlopen, sloten, greppels, kolken, oppervlaktewater, oevers, kades en dijken;
  3. het aanbrengen van onder- en bovengrondse leidingen en drainage;
  4. het diepploegen en diepwoelen dieper dan 0,4 m;
  5. het wijzigen van het bodemprofiel en/of de grondwaterstand.
- b. Het bepaalde sub a is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden welke:
  1. het normale onderhoud en/of het normale 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 bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 31.1 omschreven waarden.

## **Artikel 32**

### **Waarde - Archeologie 1**

#### **32.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem.

#### **32.2 Bouwregels**

Voor het oprichten van bebouwing geldt dat op of in deze gronden geen gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd.

#### **32.3 Afwijken van de bouwregels**

##### **32.3.1 Afwijken**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 32.2 voor het oprichten van een gebouw of ander bouwwerk, waarbij aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

##### **32.3.2 Afwegingskader**

De in lid 32.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien de aanvrager een onderzoek heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld, met dien verstande dat:

- het overleggen van een onderzoek niet nodig is als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein op basis van andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
- er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden;
  - de milieusituatie;

- externe veiligheid;
- de verkeerssituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### **32.4 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
  1. grondwerkzaamheden waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
  2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
  3. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
  4. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden geroerd;
  5. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
  
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet:
  1. voor het uitvoeren van bodemkerende werkzaamheden tot maximaal 0,3 m onder het maaiveld op percelen met de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch - 1';
  2. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;

3. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 artikel 11, een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
  4. voor werken en werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  5. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  6. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de aanvrager een onderzoek heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld, met dien verstande dat:
    - het overleggen van een onderzoek niet nodig is als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein op basis van andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
  2. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a moet overleggen blijkt dat:
    - de voorgenomen bodemingrepen, dan wel de directe of indirect gevolgen van deze bodemingrepen niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische resten; of
    - de archeologische resten niet onevenredig worden verstoord gezien de te verrichten werken en werkzaamheden, waarbij het archeologische belang voldoende is gewaarborgd.
- c. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

## **Artikel 33**

### **Waarde - Archeologie 2**

#### **33.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden in de bodem.

#### **33.2 Bouwregels**

##### **33.2.1 Algemeen**

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 100 m<sup>2</sup> en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  - de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  - de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
- c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 29.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

##### **33.2.2 Uitzondering bouwregels**

Het bepaalde onder 33.2.1, onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of

- b. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut, met uitzondering van nieuwe kelders; of
- c. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

### **33.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
  1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld waartoe worden gerekend diepploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen en het aanleggen of vergraven van sloten;
  2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
  3. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
  4. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden geroerd;
  5. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet:
  1. voor werken en werkzaamheden die niet dieper reiken dan 0,3 m onder het bestaande maaiveld;
  2. voor werken en werkzaamheden waarbij het totaal aan nieuwe bodemverstoringen niet groter is dan 100 m<sup>2</sup>;
  3. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;

4. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;
  5. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
  6. voor werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  7. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  8. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
  2. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

## **Artikel 34**

### **Waarde – Archeologisch rijksmonument**

#### **34.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologisch rijksmonument' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van archeologische waarden in de bodem.

#### **34.2 Bouwregels**

Voor het oprichten van bebouwing geldt dat op of in deze gronden geen gebouwen en andere bouwwerken mogen worden gebouwd.

#### **34.3 Afwijken van de bouwregels**

##### **34.3.1 Afwijken**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 34.2 voor het oprichten van een gebouw of ander bouwwerk, waarbij aan de omgevingsvergunning de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden; of
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg, op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

##### **34.3.2 Afwegingskader**

De in lid 34.3.1 genoemde omgevingsvergunning kan uitsluitend worden verleend, indien de aanvrager een onderzoek heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld, met dien verstande dat:

- het overleggen van een onderzoek niet nodig is als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein op basis van andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
- er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
  - het straat- en bebouwingsbeeld;
  - de archeologische, cultuurhistorische en landschappelijke waarden;



- de milieusituatie;
- externe veiligheid;
- de verkeerssituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken.

#### **34.4 Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
  1. grondwerkzaamheden waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage en/of oppervlakteverhardingen;
  2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
  3. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
  4. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld zal worden geroerd;
  5. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
  
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet:
  1. voor het uitvoeren van bodemkerende werkzaamheden tot maximaal 0,3 m onder het maaiveld op percelen met de bestemming 'Agrarisch' of 'Agrarisch - 1';
  2. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;

3. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 artikel 11, een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
  4. voor werken en werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  5. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  6. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de aanvrager een onderzoek heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld, met dien verstande dat:
    - het overleggen van een onderzoek niet nodig is als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein op basis van andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;
  2. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a moet overleggen blijkt dat:
    - de voorgenomen bodemingrepen, dan wel de directe of indirect gevolgen van deze bodemingrepen niet zullen leiden tot een verstoring van archeologische resten; of
    - de archeologische resten niet onevenredig worden verstoord gezien de te verrichten werken en werkzaamheden, waarbij het archeologische belang voldoende is gewaarborgd.
- c. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

## **Artikel 35**

### **Waarde – Archeologische verwachting 1**

#### **35.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

#### **35.2 Bouwregels**

##### **35.2.1 Algemeen**

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 500 m<sup>2</sup> en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen; of
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
- c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden op basis van andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

##### **35.2.2 Uitzondering bouwregels**

Het bepaalde onder 35.2.1, onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of

- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

### **35.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
  - 1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 500 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend diep-ploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten, het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
  - 2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
  - 3. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waar bij de oogst van de plant dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld leggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  - 4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommu-nicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, instal-laties of apparatuur.
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet:
  - 1. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen be-staande tracés van kabels en leidingen;
  - 2. het aanleggen van kabels en leidingen in sleuven van maximaal 0,50 m breed en 0,6 m onder maaiveld;
  - 3. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,50 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;

4. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;
  5. het aanbrengen van drainage;
  6. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
  7. voor werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  8. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  9. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
  2. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

## **Artikel 36**

### **Waarde - Archeologische verwachting 2**

#### **36.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Archeologische verwachting 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van te verwachten archeologische waarden in de bodem.

#### **36.2 Bouwregels**

##### **36.2.1 Algemeen**

Voor het oprichten van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bouwwerk groter dan 1.000 m<sup>2</sup> en de bodemingrepen dieper gaan dan 0,3 m onder het maaiveld moet de aanvrager een onderzoek overleggen, waarin de archeologische waarde van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft voldoende is vastgesteld;
- b. als uit het onder a genoemde onderzoek blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het oprichten van het vergunde bouwwerk worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals alternatieven voor heiwerk, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring te laten begeleiden door een archeologisch deskundige; en/of
  4. de verplichting om na beëindiging van de werken en werkzaamheden schriftelijk verslag uit te brengen waaruit blijkt op welke wijze met de archeologische waarden is omgegaan;
- c. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als de archeologische waarde van de gronden in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

### 36.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 36.2.1, onder a geldt niet als:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn; of
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de bestaande fundering worden vergroot.

### 36.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bouwwerken, de inrichting en het gebruik van gronden, als uit archeologisch onderzoek blijkt dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn. De nadere eisen zijn er op gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:
  1. grondwerkzaamheden dieper dan 0,3 m onder het maaiveld over een oppervlakte van meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, waartoe worden gerekend diep-ploegen, mengwoelen, egaliseren van natuurlijk reliëf, ontginnen, aanleggen of vergraven van sloten, het aanleggen of rooien van bos of boomgaard, waarbij stobben worden verwijderd;
  2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
  3. het aanplanten van bomen of een houtig gewas voor zover het gaat om planten waar bij de oogst van de plant dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 0,3 m onder het maaiveld leggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
  4. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie- of telecommu-nicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, instal-laties of apparatuur.
- b. Het onder 36.4, sub a opgenomen verbod geldt niet:
  1. voor werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen be-staande tracés van kabels en leidingen;

2. het aanleggen van kabels en leidingen in sleuven van maximaal 0,5 m breed en 0,6 m onder maaiveld;
  3. voor werken en werkzaamheden binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit een bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
  4. voor het uitvoeren van niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het oplossen van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot maximaal 0,4 m onder het maaiveld;
  5. het aanbrengen van drainage;
  6. ingeval op grond van de Monumentenwet 1988 een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Monumentenwet 1988 van toepassing zijn;
  7. voor werkzaamheden die plaatsvinden in relatie tot archeologisch onderzoek, uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen;
  8. voor werken en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
  9. voor werken en werkzaamheden die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. Voor de onder a genoemde vergunning gelden de volgende beoordelingscriteria:
1. de vergunning kan slechts worden verleend voor zover de archeologische waarden niet onevenredig worden aangetast, wat moet blijken uit een onderzoek dat de aanvrager bij de aanvraag voor een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a moet overleggen. In het onderzoek moeten de archeologische waarden van de gronden waarop de aanvraag betrekking heeft naar het oordeel van het bevoegd gezag voldoende zijn vastgesteld. Als het onderzoek daarvoor aanleiding geeft, moet op advies van de erkend archeoloog zo nodig een opgraving plaatsvinden;
  2. het overleggen van een onderzoek is niet nodig als naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Overeenkomstig het in artikel 2.22, tweede lid van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht bepaalde kan het bevoegd gezag aan de omgevingsvergunning voorschriften verbinden, waaronder:
1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, zoals het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht; of
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen; of
  3. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een archeologisch deskundige op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.



## **Artikel 37**

### **Waarde - Beekdal**

#### **37.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'waarde - beekdal' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van het beekdal.

Hieronder worden het behoud, herstel en ontwikkeling van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken begrepen:

- grote mate van kleinschaligheid;
- vrij meanderende beken;
- samenhangend complex van essen, bossen, heides en moderne ontginningen.

#### **37.2 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere meerjarige opgaande teeltvormen.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
  2. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel, het aanbrengen of verwijderen van kunstwerken, zoals dammen en stuwen;
  3. het aanbrengen van opgaande beplanting;
  4. het zoeken naar delfstoffen (seismisch en exploratieonderzoek);
  5. ophogen, ontgronden, egaliseren en diepploegen;
  6. het wijzigen van het greppelsysteem en het aanbrengen van drainage;
  7. het blijvend omzetten van grasland in bouwland;
  8. het verharderen van wegen en paden;
  9. het scheuren van grasland;
  10. het verharderen of verwijderen van onverharde wegen.

- 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. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
  
- d. De in sub a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 37.1 omschreven waarden.

## **Artikel 38**

### **Waarde – Beschermd dorpsgezicht**

#### **38.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'waarde - beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en zo mogelijk herstel van de ruimtelijke structuur en de cultuurhistorische waarden van Eelde-Paterswolde.

#### Specifieke ruimtelijke kenmerken

De landgoederenreeks Eelde-Paterswolde vormt de uitdrukking van een rijk cultureel en sociaal-economisch verleden vanwege de inrichting en de relaties naar diverse vooraanstaande families. De inrichting van het gebied is van doorslaggevende betekenis voor de ontwikkeling van het landschap. Een landschap dat wordt gekarakteriseerd als vrij gesloten met in het oostelijke deel een sterke overgang naar openheid. Vanwege het grote aantal buitenplaatsen en de daaraan gerelateerde bebouwing is hier sprake van een voor Drenthe opmerkelijke en bijzondere functionele ontwikkeling.

Het gebied is van groot belang vanwege samenhang van het totale gebied. Meer in detail is er een waardevolle verscheidenheid aan landschappelijke aanleg. Het varieert van een strakke en formele aanleg van een sterrenbos (Oosterbroek) tot een landschapsstijl ingericht gebied (De Braak). Naast deze aangelegde situaties is ook de sterke afwisseling van gesloten landschap en open landschap van belang.

De buitenplaatsen hebben ruimtelijk en functioneel een sterke onderlinge samenhang. De overgangen naar de verschillende onderdelen verloopt soms abrupt en een andere keer zeer geleidelijk. Het bebouwingslint langs de Hoofdweg vormt bijvoorbeeld een geleidelijke overgang naar de omliggende landschappelijke inrichting vanwege de ruime villabebouwing en de beplanting. Door het samenspel van buitenplaatsen, villabebouwing, infrastructuur en landschap is een bijzondere verkaveling en inrichting van het gebied ontstaan.

Vanzelfsprekend bestaat er een hechte relatie tussen de bouwwerken op de buitenplaatsen en de landschappelijke inrichting. Voorbeelden daarvan zijn hekken, een tuinaanleg met zichtlijnen vanuit het woonhuis.

Maar ook valt de royale villabebouwing langs de Hoofdweg op te vatten als een logisch vervolg op de aanleg van de rijke buitenplaatsen. Van een andere orde is de samenhang tussen onbebouwde en bebouwde ruimte, de sterke maar functioneel gegroeide harde overgang tussen de gesloten bospercelen en het polderlandschap die functioneel behoorden tot de buitenplaatsen. In dit zeer

waardevolle gebied staat een groot aantal waardevolle monumenten. Vanwege de wisselwerking tussen bebouwing en landschap is het zelfs zo dat een aantal bouwwerken een meerwaarde krijgt.

### **38.2 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders zijn, indien hierdoor kan worden voorkomen dat afbreuk wordt gedaan aan de specifieke ruimtelijke kenmerken en waarden van het beschermde gezicht bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de indeling van de van buitenaf zichtbare gevels of gevelonderdelen;
- b. de plaats en afmetingen van bouwwerken;
- c. de wijze van afdekking van gebouwen (kapvorm, dakhelling en nokrichting).

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ontgronden, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden;
  2. het aanbrengen of verwijderen van boom- en struikbeplanting buiten bebouwingsvlakken;
  3. het buiten bebouwingsvlakken aanleggen of verharden van wegen, paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlak van meer dan 100 m<sup>2</sup>.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a kan slechts worden verleend indien door de werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de dorpskarakteristiek van Eelde-Paterswolde niet onevenredig worden aangetast in verhouding tot de mate waarin andere belangen door de werken of werkzaamheden worden gediend.
- c. 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.

#### **38.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk**

Bij de beslissing door burgemeester en wethouders omtrent de verlening van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk op grond van artikel 37 van de Monumentenwet 1988 wordt het toetsingscriterium in acht genomen dat door het slopen, dan wel door de hiervan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de dorpskarakteristiek van Eelde-Paterswolde niet onevenredig wordt aangetast in verhouding tot de mate waarin andere belangen met het slopen worden gediend.

## **Artikel 39**

### **Waarde - Es**

#### **39.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'waarde - es' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van de essen.

#### **39.2 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere meerjarige opgaande teeltvormen.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. egaliseren, diepploegen, woelen en mengen;
  2. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
  3. het verharderen van wegen en paden.
- 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. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- d. De in sub a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 39.1 omschreven waarden.

## **Artikel 40**

### **Waarde – Flank**

#### **40.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'waarde - flank' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van de landschapelijke en cultuurhistorische waarde van de flank.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. egaliseren, diepploegen, woelen en mengen;
  2. het aanbrengen of verwijderen van diepwortelende beplantingen;
  3. het verharden van wegen en paden.
  
- 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. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
  
- d. De in sub a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 40.1 omschreven waarden.

## **Artikel 41**

### **Waarde - Openheid**

#### **41.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'waarde - openheid' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het in stand houden van de openheid van het landschap.

#### **41.2 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt verstaan het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere meerjarige opgaande teeltvormen.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanbrengen van opgaande beplanting.
- 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. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- d. De in sub a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 41.1 omschreven waarden.



## **Artikel 42**

### **Waterstaat - Waterberging**

#### **42.1 Bestemmingsomschrijving**

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

- a. de berging van water in overlastsituaties;
- b. het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden;
- c. de bescherming van de archeologische waarden;
- d. de bescherming van ecologische waarden.

Onder de bestemming zijn de aanleg van dijken, waterlopen, kaden, gemalen, inlaten en overige kunstwerken ten behoeve van het inlaten, bergen en afvoeren van boezemwater en maatregelen met het oog op de ontwikkeling van natuurwaarden en daaraan gekoppelde dagrecreatieve voorzieningen begrepen. Deze inrichting vindt plaats conform het door het college van Gedeputeerde Staten voor het gebied vastgestelde landinrichtingsplan (d.d. 4 maart 2008).

#### **42.2 Voorrangsbepaling**

Het doel 'berging van water' en het doel 'behoud en ontwikkeling van natuurwaarden' zijn nevensgeschikt aan elkaar en samen bovengeschikt aan de overige aan het gebied toegekende doeleinden.

#### **42.3 Bouwregels**

- a. In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingen gelden voor het bouwen van gebouwen de volgende regels:
  1. de gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen bedraagt niet meer dan 150 m<sup>2</sup>;
  2. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 5 m.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 5 m bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van een uitkijktoren niet meer dan 15 m bedraagt.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  - 1. het ontgronden, afgraven of egaliseren van gronden;
  - 2. het aanbrengen van oppervlakteverharding;
  - 3. het aanbrengen van opgaande beplanting;
  - 4. het aanbrengen van ondergrondse(transport)leidingen.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien de functie van het gebied als waterbergings- en natuurgebied door de werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.
- c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werkzaamheden die het normale (agrarische) gebruik dan wel het normale onderhoud betreffen.

#### **42.5 Wijzigingsbevoegdheid**

- a. Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in die zin dat veranderingen in het voor het gebied opgestelde landinrichtingsplan met het oog op:
  - het inlaten, bergen en afvoeren van boezemwater;
  - maatregelen met betrekking tot het behoud en de ontwikkeling van natuurwaarden en bijbehorende dagrecreatieve voorzieningen;op grond van de dubbelbestemming Waterstaat - Waterstaat kunnen worden uitgevoerd.
- b. De onder a bedoelde wijzigingsbevoegdheid kan uitsluitend worden gebruikt indien:
  - kan worden aangetoond dat de wijziging in overeenstemming is met het bepaalde in de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet;
  - overleg met de provinciaal archeoloog en/of de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed heeft plaatsgevonden;
  - de overige milieutechnische aspecten welke relevant zijn voor de wijziging zijn afgewogen.

## **Artikel 43**

### **Waterstaat – Waterberging 2**

#### **43.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'waterstaat - waterberging' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de berging van water in overlastsituaties.

Onder de bestemming zijn de aanleg van dijken, kaden, pompen, inlaten en overige voorzieningen ten behoeve van het gecontroleerd inlaten, tijdelijk bergen en afdalen van boezemwater begrepen. Deze inrichting vindt plaats conform de door het Waterschap Hunze en Aa's voor de gebieden opgestelde inrichtingsplannen.

#### **43.2 Bouwregels**

Ten behoeve van het noodbergingsgebied mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 3 m.

#### **43.3 Afwijken van de bouwregels**

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 43.2 tot een bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 5 m indien dit vanuit het oogpunt van de waterhuishouding noodzakelijk is.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het ontgronden, afgraven of egaliseren van gronden;
  2. het aanbrengen van oppervlakteverharding;
  3. het aanbrengen van opgaande beplanting;
  4. het aanbrengen van ondergrondse(transport)leidingen.
- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien de functie van het gebied als waterbergings- en natuurgebied door de werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.

- c. 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.
  
- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werkzaamheden welke betrekking hebben op het inrichten van de gebieden als noodbergingsgebied.

# H o o f d s t u k 3

## A l g e m e n e r e g e l s



## **Artikel 44**

### **Anti - dubbeltelbepaling**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 45**

### **Algemene bouwregels**

In afwijking van het gestelde in de bestemmingsregels dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - beeldbepalend' de bestaande verschijningsvorm in de zin van bouw-/goothoogte, dakhelling en situering van bouwwerken te worden gehandhaafd.



## **Artikel 46**

### **Algemene gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden als stort- en opslagplaats van al dan niet aan het gebruik onttrokken voorwerpen, stoffen en materialen, behoudens voor zover deze opslag geschiedt in het kader van het normale onderhoud en behoudens de gronden waar dit overeenkomstig dit plan is toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor overige verblijfsrecreatie, anders dan bestaand;
- d. het gebruik of laten gebruiken van gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting;
- e. het storten van puin en/of afvalstoffen;
- f. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- g. het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandige woning;
- h. het asfalteren van klinkerwegen en het verleggen en verharderen van zandwegen.

## **Artikel 47**

### **Algemene aanduidingsregels**

#### **47.1 Geluidzone**

47.1.1 In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - 35 Ke' woningen en andere geluidgevoelige gebouwen, alsmede woonwagenstandplaatsen in de zin van het in bijlage 1 opgenomen Besluit geluidsbelasting grote luchtvaart alleen worden opgericht, indien wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 4 tot en met 6 van genoemd besluit.

De gebieden die ter plaatse zijn aangeduid met 'geluidcontour - 40 Ke' en 'geluidcontour - 45 Ke' geven de gebieden aan waar respectievelijk 40 Ke en 45 Ke van toepassing zijn, zoals bedoeld in de artikelen 5 en 6 van het Bggl.

47.1.2 In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - 47 Bkl' woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen, alsmede woonwagenstandplaatsen in de zin van het in bijlage 2 opgenomen Besluit geluidsbelasting kleine luchtvaart alleen worden opgericht, indien wordt voldaan aan het bepaalde in hoofdstuk IV, artikelen 7 tot en met 9 van genoemd besluit.

Het gebied dat ter plaatse is aangeduid met 'geluidcontour - 57 Bkl' geeft het gebied aan waar 57 Bkl van toepassing is, zoals bedoeld in artikel 8 van het Bgkl.

#### **47.2 Milieuzone - waterwingebied**

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' zijn de gronden mede bestemd voor waterwinning.

In afwijking van het bepaald in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - waterwingebied' gebouwen worden gebouwd tot ten hoogste 2% van het aanduidingsvlak en tot een bouwhoogte van ten hoogste 12 m.

#### **47.3 Veiligheidszone**

##### **47.3.1 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, mogen op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

#### 47.3.2 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 47.3.1 en worden toegestaan dat beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, indien er sprake is van zwaarwegende, maatschappelijke, economische en/of planologische redenen en mits is aangetoond dat er hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

#### 47.3.3 Specifieke gebruiksregels

Gronden en opstallen die liggen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone' mogen niet worden gebruikt als kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object.

#### 47.3.4 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 47.3.3 en worden toegestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt als beperkt kwetsbaar object, indien is aangetoond dat er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen en mits hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

#### 47.3.5 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'veiligheidszone' wordt verwijderd, mits de betreffende risicovolle activiteit ter plaatse is beëindigd;
- b. de aanduidingen 'veiligheidszone' voor een risicovolle inrichting wordt gewijzigd (verkleind), mits:
  - voor de risicovolle inrichting een vergunning ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is verleend of gewijzigd;
  - de ligging van de zone is afgestemd op de met deze vergunning corresponderende veiligheidsafstand ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen;
  - zich binnen de gewijzigde zone geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten bevinden.

### 47.4 Veiligheidszone - bevi

#### 47.4.1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de overige bestemmingsregels mogen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' geen kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd en mag de afstand van bestaande bebouwing tot het vulpunt ter plaatse van de aanduiding 'vulpunt' niet worden verkleind.

#### 47.4.2 Afwijken van de bouwregels

Er kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 47.4.1 en worden toegestaan dat kwetsbare objecten of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd, mits:

- a. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en de risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
- b. met de toepasselijke richtwaarden en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
- c. het groepsrisico wordt afgewogen.

#### 46.4.3 Specifieke gebruiksregels

Gronden en opstallen die liggen ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' mogen niet worden gebruikt als kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object.

#### 47.4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Er kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken van het bepaalde in lid 47.4.3 en worden toegestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt als kwetsbaar object of beperkt kwetsbaar object, mits:

- a. de toepasselijke grenswaarden voor het risico en de risicoafstanden ten aanzien van kwetsbare objecten in acht worden genomen;
- b. met de toepasselijke richtwaarden en risicoafstanden ten aanzien van beperkt kwetsbare objecten rekening wordt gehouden;
- c. het groepsrisico wordt afgewogen.

#### 47.4.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat aan de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' de bestemming wordt ontnomen, indien de risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd.

### **47.5 Vrijwaringszone - molenbiotoop**

#### 47.5.1 Bestemmingsomschrijving

De ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van de belevingswaarde en het functioneren van de molen.

#### 47.5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de daar voorkomende bestemming(en) geldt ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' dat niet hoger mag worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de hoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. buiten een afstand vanaf 100 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

Deze regels zijn niet van toepassing op bestaande bouwwerken.

#### 47.5.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 47.5.2 in die zin dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' de in de daar voorkomende bestemming(en) genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de beheerder van de molen.

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

- a. Het is verboden om zonder of in afwijking van een door het bevoegd gezag verleende omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. binnen een afstand van 100 m rondom de molen: het oprichten van beplanting die hoger is of zal worden dan de onderste punt van de verticaal staande wiek;
  2. binnen een afstand van 100 m tot 400 m van de molen: het oprichten van beplanting die hoger is of zal worden dan 1/100 van de afstand van de beplanting tot de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticaal staande wiek.
- b. Het onder a opgenomen verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:
  1. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
  2. waarmee is of mag worden begonnen op het tijdstip van inwerking-treding van het plan.
- c. Werken en werkzaamheden als bedoeld in dit lid zijn slechts toelaatbaar indien:
  1. de vrije windvang of het zicht op de molen al zijn beperkt vanwege aanwezige bebouwing dan wel beplanting en de windvang en het

- zicht op de molen niet verder worden beperkt door de nieuw aan te brengen beplanting, of;
2. toepassing van de onder a bedoelde afstands- en/of hoogtematen de belangen in verband met de nieuw aan te brengen beplanting onevenredig zouden schaden.

#### **47.6 Koppeling overige gebiedsaanduidingen**

Voor de gebiedsaanduiding 'wro-zone - afwijkingsgebied 1' en wro-zone - afwijkingsgebied 2' geldt dat in de artikelen 3 en 4 regels zijn opgenomen die hier van toepassing zijn.

## **Artikel 48**

### **Algemene afwijkingsregels**

Bij omgevingsvergunning kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwingsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de milieusituatie;

worden afgeweken van het bepaalde in het plan:

- a. en worden toegestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.
- c. voor de bouw van zendmasten, met dien verstande dat:
  - een landschappelijk verantwoorde inpassing is gewaarborgd;
  - gestreefd wordt naar plaatsing in de directe omgeving van hoge gebouwen en bouwwerken op bedrijventerreinen en/of langs infrastructuurlijnen;
  - de afwijkingsmogelijkheid niet van toepassing is in de bestemming Natuur en daar waar de gronden mede bestemd zijn als Waarde - Beekdal, Waarde - Es of Waarde - Openheid;
  - deze afwijkingsmogelijkheid niet van toepassing is in de directe nabijheid van de van rijksweg beschermde monumentale bebouwing en dorpsgezichten;
  - de bouwhoogte niet meer dan 40 m bedraagt;
- d. voor de bouw van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut zoals gemalen, transformatorstations, telefooncellen, wachthuisjes en dergelijke, tot een maximum inhoud van 200 m<sup>3</sup> en een maximum bouwhoogte van 3 m, mits deze op zorgvuldige wijze landschappelijk worden ingepast;
- e. voor het bouwen van beheergebouwen ten behoeve van het beheer van bos, natuur en landschap, met dien verstande dat:
  - per 250 ha te beheren object slechts één gebouw is toegestaan;
  - er dient te worden gebouwd in één bouwlaag met kap;
  - de inhoud ten hoogste 150 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  - de goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 m en 5 m mogen bedragen;
  - onder het begrip beheergebouw bedrijfswoningen niet zijn begrepen;
- f. ten behoeve van een grotere diepte van het hoofdgebouw, met dien verstande dat deze omgevingsvergunning uitsluitend van toepassingen is op hoofdgebouwen van bestaande vrijstaande (dubbele) (bedrijfs)woningen;

- g. ten behoeve van het oprichten en exploiteren van een kampeerterrein voor kleinschalige verblijfsrecreatie, mits:
1. het aantal standplaatsen niet meer bedraagt dan 15;
  2. geen overnachtingen plaatsvinden in de gebouwen;
  3. de oppervlakte van de gronden ten behoeve van de verblijfsrecreatie ten minste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
  4. de afstand van de betreffende gronden ten opzichte van het dichtstbijzijnde kampeerterrein of verblijfsrecreatieterrein met een kleinschalig karakter ten minste 1.000 m bedraagt gemeten vanaf de perceelgrenzen;
  5. de afstand van de betreffende gronden tot de perceelgrens van een naastgelegen woning ten minste 50 m bedraagt;
  6. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per kampeerterrein niet meer dan 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
  7. de bestaande bebouwing niet wordt gebruikt ten behoeve van het verblijfsrecreatieterrein met een kleinschalig karakter
  8. de betreffende gronden grenzen aan de woning van de beheerder;
  9. het kampeerterrein uitsluitend in gebruik is in de kampeerperiode;
  10. op de betreffende gronden geen chalets, trekkershutten of stacaravans worden geplaatst;
  11. het terrein op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast;
  12. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:
    - de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied en de directe omgeving daarvan;
    - de waardevolle essen in het gebied en de directe omgeving daarvan;
    - de archeologische waarden;
  13. de afwijkingsbevoegdheid niet wordt toegepast indien de gronden (mede) bestemd zijn voor Natuur, Waarde - Beekdal en Waarde - Es dan wel ter plaatse van de aanduiding 'natuur';
- h. ten behoeve van een corso- - opbouwplaats met een oppervlakte van ten hoogste 300 m<sup>2</sup>;
- i. ten behoeve van de bouw van ooievaarspalen;
- j. voor het gebruik van gronden ten behoeve van het opwekken van zonne-energie, met dien verstande dat zonnepanelen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 2,5 m en met een oppervlakte van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>;
- k. het asfalteren van klinkerwegen en het verleggen en verharderen van zandwegen, mits geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de cultuurhistorische waarden.



## **Artikel 49**

### **Algemene wijzigingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een bestemming ter plaatse van een bestaande bedrijfswoning wordt gewijzigd in de bestemming Wonen, met dien verstande dat:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 27 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. 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;
- c. de woonfunctie moet worden ondergebracht in de voormalige bedrijfswoning;
- d. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.



H o o f d s t u k 4

O v e r g a n g s - e n s l o t r e g e l s



## **Artikel 50**

### **Overgangsrecht**

#### **A Overgangsrecht bouwwerken**

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
  - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **B Overgangsrecht gebruik**

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **C Persoonsgebonden overgangsrecht**

In afwijking van het bepaalde onder B, mag een van het plan afwijkend gebruik, inhoudende het permanent bewonen van een recreatiewoning op het perceel Dennenlaan 6 te Zuidlaren, worden voortgezet, doch uitsluitend door de rechthebbende ten tijde van het verkrijgen van rechtskracht van het plan, de heer G.H.J. Voskamp, en niet door diens rechtsopvolgers.

## **Artikel 51**

### **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Tynaarlo.





## Colofon

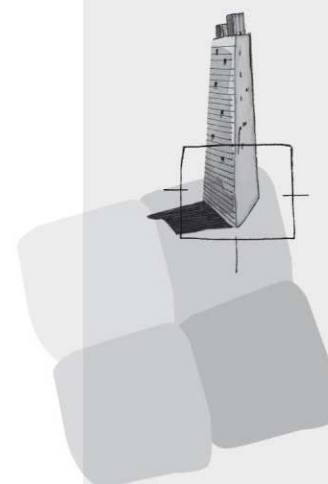
Opdrachtgever  
Gemeente Tynaarlo

Contactpersoon  
De heer E. Zijlstra

Bestemmingsplan  
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding  
Mevrouw drs. J. Pronk  
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer  
247.00.01.25.00



BügelHajema Adviseurs bv  
Bureau voor Ruimtelijke  
Ordening en Milieu BNSP  
Vaart nz 48-50  
Postbus 274  
9400 AG Assen  
T 0592 316 206  
F 0592 314 035  
E [assen@bugelhajema.nl](mailto:assen@bugelhajema.nl)  
W [www.bugelhajema.nl](http://www.bugelhajema.nl)

Vestigingen te Assen,  
Leeuwarden en Amersfoort