

**Semsweg 5 De Groeve**

## Inhoudsopgave

<b>Regels</b>		<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>4</b>
Artikel 1	Begrippen	4
Artikel 2	Wijze van meten	11
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>12</b>
Artikel 3	Agrarisch - Paardenhouderij	12
Artikel 4	Bedrijf - 1	21
Artikel 5	Waarde - Archeologie 2	26
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachting 2	28
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>30</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 8	Algemene bouwregels	31
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	32
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 11	Algemene wijzigingsregels	35
Artikel 12	Overige regels	36
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>37</b>
Artikel 13	Overgangsrecht	37
Artikel 14	Slotregel	38
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>40</b>
<b>Bijlage 1</b>	<b>Staat van bedrijven</b>	<b>41</b>
<b>Bijlage 2</b>	<b>Lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten</b>	<b>42</b>
<b>Bijlage 3</b>	<b>Erfinrichtingsplan</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 4</b>	<b>Beleidsregel toetsingskader kleinschalige windturbines</b>	<b>44</b>

## Regels

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

#### 1.1 plan

het bestemmingsplan 'Semsweg 5 De Groeve' met identificatienummer NL.IMRO.1730.BPSemsweg5DG-0301 van de gemeente Tynaarlo;

#### 1.2 de verbeelding

de verbeelding van het bestemmingsplan 'Semsweg 5 De Groeve' bestaande uit de verbeeldingen met nr. NL.IMRO.1730.BPSemsweg5DG-0301;

#### 1.3 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

#### 1.4 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;

#### 1.5 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;

#### 1.6 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;

#### 1.7 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;

#### 1.8 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.9 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 worden begrepen opfokbedrijven;

#### 1.10 agrarisch loonbedrijf

een bedrijf dat in opdracht werkzaamheden verricht op het gebied van agrarisch loonwerk;

#### 1.11 agrarisch medegebruik

een agrarisch gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit agrarisch gebruik is toegestaan;

**1.12 archeologische waarde**

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

**1.13 bebouwing**

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouw zijnde;

**1.14 bed and breakfast**

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt;

**1.15 bedrijfsgebouw**

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

**1.16 bedrijfswoning/dienstwoning**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting functioneel verbonden is met de bestemming van het gebouw en/of terrein, waarvan sprake is als:

- De bewoner zijn hoofdinkomen uit het bedrijf genereert, of
- Bewoning als onderdeel van de bedrijfsvoering in relevante mate bijdraagt aan het toezicht op en de verzorging van levende have/landbouwhuisdieren.

**1.17 bedrijfsvloeroppervlakte:**

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;

**1.18 bestaand**

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo' 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;

**1.19 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.20 bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo'**

het bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo' met identificatienummer NL.IMRO.1730.BPbuitengebied-0403 van de gemeente Tynaarlo, vastgesteld op 28 mei 2013;

**1.21 bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening'**

het bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening' met identificatienummer NL.IMRO.1730.BPbuitengebiedPH-0401 van de gemeente Tynaarlo, vastgesteld op 21 november 2017;

**1.22 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.23 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;

**1.24 bouwen**

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk; alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

**1.25 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

**1.26 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;

**1.27 bouwperceel**

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

**1.28 bouwperceelgrens**

een grens van een bouwperceel;

**1.29 bouwvlak**

een geometrisch bepaald vlak, waarmee de gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;

**1.30 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;

**1.31 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;

**1.32 CROW**

oorspronkelijke afkorting van 'Centrum voor Regelgeving en Onderzoek in de Grond-, Water-, en Wegenbouw en de Verkeerstechniek, non-profit kennispartner voor (decentrale) overheden, aannemers en adviesbureaus;

**1.33 cultuurgrond**

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden;

**1.34 dagrecreatieve voorzieningen**

voorzieningen ten behoeve van activiteiten, zoals wandelen, fietsen, vissen, zwemmen, kanoën, spelen en natuurobservatie in de vorm van bijvoorbeeld visvlonders, kano-opstappunten, speelvoorzieningen, picknickplaatsen, observatiepunten, informatieborden en banken;

**1.35 erf**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van dat gebouw, en voor zover een bestemmingsplan of beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbiedt;

**1.36 gebouw**

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

**1.37 gebruiksgerichte 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;

**1.38 gestapelde stal**

een stal waarin vee wordt gehuisvest in twee of meer bouwlagen boven elkaar;

**1.39 gevel**

een bouwkundige constructie die een ruimte in een woning of gebouw scheidt van de buitenlucht, daaronder begrepen een dak;

**1.40 grondgebonden agrarisch bedrijf**

een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond, waaronder productiegerichte paardenhouderijen worden begrepen;

**1.41 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;

**1.42 horecabedrijf**

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

**1.43 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;

**1.44 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;

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

**1.46 kap**

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

**1.47 kas**

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

**1.48 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;

**1.49 landbouwhuisdieren**

landbouwhuisdieren, zoals omschreven in het Besluit landbouw milieubeheer;

**1.50 maaiveld**

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

**1.51 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;

**1.52 mantelzorg**

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

**1.53 mestopslagplaats**

een plek voor de opslag van mest, waarbij de grond is afgedicht, zoals een foliebassin;

**1.54 mestsilo**

een bouwwerk ten behoeve van de opslag van mest of digestaat;

**1.55 nadere eis**

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.56 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf**

een agrarisch bedrijf, waarbij hoofdzakelijk geen gebruik wordt gemaakt van open grond;

**1.57 normaal onderhoud**

het onderhoud, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goed beheer en gebruik van de gronden en gebouwen die tot de betreffende bestemming behoren;

**1.58 overkapping**

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en met maximaal één wand is omgeven;



#### **1.59 paardenbak**

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijdactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

#### **1.60 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);

#### **1.61 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;

#### **1.62 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;

#### **1.63 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;

#### **1.64 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 elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### **1.65 verblijfsrecreatie**

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

#### **1.66 vloeroppervlak**

totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder van het (hoofd)gebouw en de bijbehorende aan- en uitbouwen;

#### **1.67 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;

#### **1.68 voorgevelrooilijn**

1. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing:
  - a. 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:
  - a. bij een wegbreedte van ten minste 15 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
  - b. bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;
  - c. 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;

#### **1.69 voldoende parkeergelegenheid**

parkeergelegenheid voor auto's en fietsen, waarvan het aantal parkeerplaatsen en de omvang daarvan voldoet aan de richtlijnen van de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren';

#### **1.70 waterhuishoudkundige voorzieningen**

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede wateraanvoer en waterafvoer, waterberging, hemelwaterinfiltratie en waterkwaliteit, zoals duikers, stuwen, infiltratievoorzieningen, gemalen, inlaten, sloten, greppels en vijvers, ook als deze incidenteel of structureel droogvallen;

#### **1.71 woning**

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

#### **1.72 wooneenheid**

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

#### **1.73 woonhuis**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### 2.1 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;

### 2.2 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;

### 2.3 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;

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### 2.5 de oppervlakte van een overkapping

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### 2.6 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel;

### 2.7 Ondergeschikte bouwdelen

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

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch - Paardenhouderij

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Paardenhouderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van een gebruikgerichte paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- b. cultuurgrond;

met daaraan ondergeschikt:

- c. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met:
  1. 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;
  2. een bed and breakfast;
- d. recreatief medegebruik;
- e. behoud van landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden;
- f. het behoud en de bescherming van mogelijke archeologisch en cultuurhistorisch waardevolle pingoruïnes;

met de daarbij behorende:

- g. wegen en waterlopen, fiets- en voetpaden, parkeervoorzieningen en overige infrastructurele voorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. groenvoorzieningen;

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 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 bedraagt niet meer dan 125% van de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen;
- c. 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;
- d. de dakhelling van bedrijfsgebouwen bedraagt ten minste 20° en ten hoogste 60°.

### 3.2.2 *Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning 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.

### 3.2.3 *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 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 elk 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°.

### 3.2.4 *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 binnen het bouwvlak bedraagt ten hoogste 12 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 6 m bedraagt;
- b. omheiningen ten behoeve van paardenbakken zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan, waarbij de afstand tot de perceelgrens 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>;
- 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, 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:

- a. de plaats van bebouwing, waaronder lichtmasten;
- b. 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:

- a. lid 3.2.1, onder c, ten behoeve van een hogere goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 5,5 m mag bedragen;
- b. lid 3.2.3 onder c, ten behoeve van het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden van het gebied.
- c. lid 3.2.4 onder b, voor de bouw van omheiningen ten behoeve van bestaande paardenbakken, dan wel nieuwe met omgevingsvergunning tot het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardenbakken buiten het bouwvlak, met dien verstande dat:
  1. de afstand tot de perceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
  2. de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
  3. het omheind oppervlak niet meer bedraagt dan 800 m<sup>2</sup>;
  4. in het geval van een nieuwe paardenbak tevens de in lid 3.6 onder d genoemde omgevingsvergunning dient te zijn verleend.

#### 3.4.2 Criteria

De in lid 3.4.1 bedoelde afwijkingen mogen:

- a. geen onevenredige afbreuk doen aan de waarden die zijn omschreven in de bestemmingsomschrijving van de aangrenzende gebiedsbestemming(en);
- b. geen negatieve invloed hebben op het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
- c. geen negatieve invloed hebben op de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van andere gronden en gebouwen;
- d. 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 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;
  8. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- 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 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 omgevingsvergunningplichtig 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 binnen het bouwvlak 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. per woning is maximaal één paardenbak toegestaan;

6. de paardenbak dient wat betreft kleur- en materiaalgebruik passend te zijn in het buitengebied;
- e. het gebruik van verlichting voor een paardenbak, met inachtneming van de volgende regels:
  1. er mag niet meer dan 60 LUX/m<sup>2</sup> worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardenbak;
  2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;
- 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.

### 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 voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- b. het gebruik van gebouwen ten behoeve van gestapelde stallen;
- c. het gebruik van de gronden ten behoeve detailhandel, anders dan bedoeld onder 3.5.1, sub f;
- d. paardenbakken anders dan 3.5.1 sub d, dan wel bestaand;
- e. het realiseren en het gebruik van gronden en gebouwen voor een tweede bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifiek bouwaanduiding uitgesloten - tweede bedrijfswoning'.

### 3.5.3 *Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing*

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 3 opgenomen Erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe gebouwen volledig uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 3 opgenomen Erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

## 3.6 **Afwijken van de gebruiksregels**

### 3.6.1 *Afwijkingsregels*

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

- a. 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.
- b. een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijgebouwen, met dien verstande dat:
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning en/of in bijgebouwen, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
  2. per bouwperceel aan maximaal acht personen nachtverblijf wordt verschaft;
  3. per bouwperceel het aantal slaapkamers niet meer bedraagt dan vier;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
  5. een bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
  6. een bed and breakfast wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning;



7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup> en lichtreclame niet is toegestaan;
8. 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;
9. 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.

### 3.6.2 Afwijken voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

Bij een omgevingsvergunning kan, mits in overeenstemming met de gemeente, worden afgeweken van het bepaalde in 3.5.3 en toegestaan worden dat in plaats van de bedoelde landschapsmaatregelen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan het in Bijlage 3 opgenomen Erfinrichtingsplan en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden.

### 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;
  2. het aanleggen en/of verharderen van wegen, voet-, fiets- en ruiterspaden en dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
  3. het verwijderen van kleinschalige natuurelementen zoals bos, houtwal, bossingel, bomenlaan en bomenrij, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt;
  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.
- 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.

### 3.8 Wijzigingsbevoegdheid

#### 3.8.1 Functiewijziging vrijgekomen agrarische bedrijven

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

- a. een woonfunctie;
- b. 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;
- c. bedrijven genoemd in de als bijlage opgenomen Staat van bedrijven, categorieën 1 en 2 of wel hiermee wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
- d. kwekerijen;
- e. gebruiksgericte paardenhouderijen, met dien verstande dat de oppervlakte aan bijgebouwen ten behoeve van de paardenhouderij niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen;
- f. horeca van categorie I of II;

met dien verstande dat:

1. bij wijziging naar een woonfunctie het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf niet meer dan één bedraagt en de regels uit artikel 27 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo' van overeenkomstige toepassing zijn en de regels uit artikel 2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening' in acht worden genomen;

2. de woonfunctie geen belemmering vormt voor omliggende (agrarische) bedrijven;
3. de functies genoemd in lid 3.8.1, onder b tot en met e uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
4. de functies genoemd in lid 3.8.1, onder b tot en met e zoveel mogelijk plaatsvinden binnen de gebouwen, met dien verstande dat bedrijfsactiviteiten (niet zijnde buitenopslag) kunnen worden uitgeoefend op het bijbehorende erf;
5. 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;
6. 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;
7. 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> en lichtreclame niet is toegestaan;
8. er geparkeerd dient te worden op eigen terrein, het parkeren moet deel uitmaken van het inrichtingsplan;
9. 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;
10. er geen onevenredige aantasting mag optreden van het woonklimaat door overlast (geluid/geur et cetera);
11. de bestaande infrastructuur berekend moet zijn op de nieuwe activiteit, dit houdt in dat er geen sprake mag zijn van onevenredige verkeersaantrekkende werking.

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

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

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 27 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo' van overeenkomstige toepassing zijn en de regels uit artikel 2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening' in acht worden genomen;
- b. aangetoond moet zijn dat sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
- c. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m<sup>2</sup>, met een afwijkingssmarge van 5%, van agrarische bedrijfsbebouwing die op 2 juni 2010 reeds aanwezig was, moet worden gesloopt, waarbij in elk geval alle landschapsontsierende bebouwing wordt gesloopt;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c is tevens toegestaan agrarische bebouwing op meerdere percelen samen te voegen om te kunnen komen tot de slooornorm, met dien verstande dat in dat geval ten minste 1.000 m<sup>2</sup> moet worden gesloopt;
- e. maximaal één nieuwe woning mag worden gebouwd;
- f. 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;
- g. 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 in sublid 3.8.3.

### 3.8.3 Verwijderen bouwmogelijkheden

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 een bouwvlak wordt verwijderd, mits:

- a. de bebouwing wordt gesloopt;
- b. de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse volledig zijn beëindigd.

## Artikel 4      Bedrijf - 1

### 4.1      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. het wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met een bed and breakfast;
- c. een agrarisch loonwerkbedrijf al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';

met de daarbij behorende:

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

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.

### 4.2      Bouwregels

#### 4.2.1    *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 4,5 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°;
- f. de bedrijfswoning dient te worden geplaatst met de voorgevel op een afstand van minimaal 18 meter gemeten vanuit de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens;

#### 4.2.2    *Bedrijfswoningen*

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
- b. bedrijfswoningen dienen te worden gebouwd binnen het bouwvlak;
- c. de oppervlakte van de bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m<sup>2</sup>;
- d. de diepte van de bedrijfswoning bedraagt maximaal 20 m ten opzichte van de voorgevellijn;
- e. de afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt minimaal 5 m;
- f. de goot- en bouwhoogte bedragen ten hoogste 4,5 m, respectievelijk 9 m;
- g. de bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen.

#### 4.2.3 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 elk geval 6 m mag bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- g. de goothoogte bedraagt ten hoogste 4,1 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°.

#### 4.2.4 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 niet toegestaan, anders dan conform de bestaande situatie;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt ten hoogste 1 m voor de voorgevel van het hoofdgebouw en daarachter ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

### 4.3 Nadere eisen

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

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het landschaps- en bebouwingsbeeld;
- c. de milieusituatie;
- d. het uitzicht van woningen;
- e. 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

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 onder d, ten behoeve van het bouwen van bedrijfsgebouwen en overkappingen bij bedrijfsgebouwen op minder dan 5 m van de perceelgrens;
- b. lid 4.2.3 onder c, ten behoeve van het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen tot 1 m achter (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden van het gebied;

- c. lid 4.2.4 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;
- d. lid 4.2.4 onder a, ten behoeve van de bouw van omheiningen ten behoeve van bestaande paardenbakken, dan wel nieuwe met omgevingsvergunning tot het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardenbakken, met dien verstande dat:
  - 1. de afstand tot de perceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
  - 2. de hoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
  - 3. het omheind oppervlak niet meer bedraagt dan 800 m<sup>2</sup>;
  - 4. in het geval van een nieuwe paardenbak tevens de in lid 5.6 onder b genoemde omgevingsvergunning dient te zijn verleend.

## 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;
  - 8. er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- 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;
- d. het gebruik van verlichting voor een paardenbak, met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. er mag niet meer dan 60 LUX/m<sup>2</sup> worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardenbak;
  - 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur.

### 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 voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- b. het gebruik van de gronden ten behoeve detailhandel, anders dan bedoeld onder 4.5.1, sub c;
- c. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardenbakken, met uitzondering van bestaande paardenbakken;
- d. het realiseren en het gebruik van gronden en gebouwen voor een tweede bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - tweede bedrijfswoning'.

#### 4.5.3 Voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 3 opgenomen Erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen één jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de nieuwe gebouwen volledig uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 3 opgenomen Erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

#### 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

##### 4.6.1 Afwijkingsregels

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

- 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.
- 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. 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;
  9. 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.
- 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.
- d. een grotere bed and breakfast en/of een bed and breakfast in bijgebouwen, met dien verstande dat:
  1. de vestiging van een bed and breakfast wordt gerealiseerd binnen de woning en/of in bijgebouwen, waarbij geen afzonderlijke entree en/of oprit worden aangelegd;
  2. per bouwperceel aan maximaal acht personen nachtverblijf wordt verschaft;
  3. per bouwperceel het aantal slaapkamers niet meer bedraagt dan vier;
  4. de oppervlakte van de bed and breakfast niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de woning en bijgebouwen, waarbij de totale vloeroppervlakte ten behoeve van een bed and breakfast per bouwperceel ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedraagt;



5. een bed and breakfast geen tekenen vertoont van een wooneenheid, zoals een keuken. Eigen sanitaire voorzieningen zijn wel toegestaan;
6. een bed and breakfast wordt geëxploiteerd door de bewoner van de woning;
7. het aanbrengen van reclame-uitingen van beperkte omvang in de tuin of aan het pand is toegestaan indien deze niet hoger zijn dan 1 m en geen grotere oppervlakte hebben dan 0,5 m<sup>2</sup> en lichtreclame niet is toegestaan;
8. 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;
9. 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.

#### 4.6.2 *Afwijking voorwaardelijke verplichting - landschappelijke inpassing*

Bij een omgevingsvergunning kan, mits in overeenstemming met de gemeente, worden afgeweken van het bepaalde in 4.5.3 en toegestaan worden dat in plaats van de bedoelde landschapsmaatregelen andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan het in Bijlage 3 opgenomen Erfinrichtingsplan en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden.

## Artikel 5 Waarde - Archeologie 2

### 5.1 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.

### 5.2 Bouwregels

#### 5.2.1 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:
  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;
  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 in andere beschikbare informatie, hetgeen is getoetst door de archeologisch deskundige, voldoende is vastgesteld. Het in 5.2.1, onder b bepaalde is van overeenkomstige toepassing.

#### 5.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 5.2.1, 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.

### 5.3 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.

#### 5.4 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 Erfgoedwet een vergunning nodig is dan wel overige bepalingen van de Erfgoedwet 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 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 6 Waarde - Archeologische verwachting 2

### 6.1 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.

### 6.2 Bouwregels

#### 6.2.1 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.

#### 6.2.2 Uitzondering bouwregels

Het bepaalde onder 6.2.1, 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.

### 6.3 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.

### 6.4 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 diepploegen, 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 telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.
- b. Het onder 6.4, 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 bestaande 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 Erfgoedwet een vergunning nodig is, dan wel overige bepalingen van de Erfgoed 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 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.

## Hoofdstuk 3      Algemene regels

### Artikel 7      Anti-dubbeltelregel

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 8 Algemene bouwregels

### 8.1 Bestaande ooievaarspalen

In afwijking van het gestelde in de bestemmingsregels:

- a. zijn bestaande ooievaarspalen toegestaan, met dien verstande dat de bouwhoogte niet meer bedraagt dan de bestaande bouwhoogte.

### 8.2 Bestaande afmetingen

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

### 8.3 Bestaande afstanden

In die gevallen dat de bestaande afstand van een bouwwerk tot enige op de verbeelding of in de regels aangegeven lijn dan wel tot een ander bouwwerk, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

### 8.4 Bestaande percentages

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet of de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## Artikel 9 Algemene gebruiksregels

### 9.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in elk 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 10 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. en worden toegestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- c. voor zover het de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages betreft, tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is in die zin dat er sprake is van woningverbetering, voldaan wordt aan het Bouwbesluit, dan wel uitvoeringsfouten bij nieuwbouw worden hersteld;
- d. en worden toegestaan dat bedrijfsgebouwen, aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden voorzien van een platte afdekking;
- e. en worden toegestaan dat gebouwen op een kleinere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd, met een minimale afstand van 1 m voor bijgebouwen;
- f. voor de bouw van zendmasten, met dien verstande dat:
  1. een landschappelijk verantwoorde inpassing is gewaarborgd;
  2. gestreefd wordt naar plaatsing in de directe omgeving van hoge gebouwen en bouwwerken op bedrijventerreinen en/of langs infrastructuurlijnen;
  3. deze afwijkingsmogelijkheid niet van toepassing is in de directe nabijheid van de van rijkswegge beschermde monumentale bebouwing en dorpsgezichten;
  4. de bouwhoogte niet meer dan 40 m bedraagt;
  5. geen verstoring mag optreden van de goede werking van de Communicatie-, Navigatie- en Surveillance-infrastructuur (CNS). Hiertoe kan advies worden gevraagd aan de Luchtverkeersleiding Nederland of diens rechtsopvolger;
- g. 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;
- h. voor het bouwen van beheergebouwen ten behoeve van het beheer van bos, natuur en landschap, met dien verstande dat:
  1. per 250 ha te beheren object slechts één gebouw is toegestaan;
  2. er dient te worden gebouwd in één bouwlaag met kap;
  3. de inhoud ten hoogste 150 m<sup>3</sup> mag bedragen;
  4. de goot- en bouwhoogte respectievelijk 3 m en 5 m mogen bedragen;
  5. onder het begrip beheergebouw bedrijfswoningen niet zijn begrepen;
- i. 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;
- j. 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;
- k. ten behoeve van een corso- - opbouwplaats met een oppervlakte van ten hoogste 300 m<sup>2</sup>, waarbij de oppervlakte aan gebouwen maximaal 40 m<sup>2</sup> mag bedragen;
- l. ten behoeve van de bouw van ooievaarspalen waarvan de bouwhoogte maximaal 10 m mag bedragen;
- m. voor het gebruik van gronden ten behoeve van het opwekken van zonne-energie, met dien verstande dat:
  1. zonnepanelen zijn toegestaan tot een bouwhoogte van 2,5 m en met een grondoppervlakte van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>;
  2. de zonnepanelen op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast;
- n. voor het asfalteren van klinkerwegen en het verleggen en verharderen van zandwegen, mits geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van de cultuurhistorische waarden;
- o. voor het bouwen van hogere erf- en terreinafscheidingen;
- p. voor het plaatsen van één (of meer) kleinschalige windturbine(s), mits voldaan wordt aan het toetsingskader uit de 'Beleidsregel toetsingskader kleinschalige windturbines', zoals opgenomen in Bijlage 4, en indien deze beleidsregel gedurende de planperiode van dit plan wijzigt, rekening wordt gehouden met de wijziging.

## Artikel 11 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 het bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo' van overeenkomstige toepassing zijn en de regels uit artikel 2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Tynaarlo, partiële herziening' in acht worden genomen;
- 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.

## Artikel 12 Overige regels

### 12.1 Parkeren

Het bevoegd gezag verleent pas een omgevingsvergunning voor de activiteiten bouwen en/of gebruiken van gronden en/of de activiteit handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening, onder voorwaarde dat:

- a. in het geval van nieuwbouw, uitbreiding en functiewijziging van gebouwen en/of voorzieningen, op eigen terrein dient te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen;
- b. er is sprake van voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen, indien:
  1. voldaan wordt aan de normen uit de CROW-publicatie 381 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging;
  2. de parkeerplaatsen voldoen aan de verdere eisen (maatvoering en ontwerp) die zijn neergelegd in de CROW-publicatie 381 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', zoals die gelden op het tijdstip van indiening van de aanvraag omgevingsvergunning en dat indien deze publicatie gedurende de planperiode wordt gewijzigd, rekening wordt gehouden met de wijziging.

### 12.2 Afwijken

Het bevoegd gezag kan van het bepaalde in 12.1 afwijken, indien:

- a. aanpassing van het bouwplan om alsnog te kunnen voorzien in voldoende parkeerruimte op eigen terrein redelijkerwijs niet kan worden verlangd;
- b. op een andere wijze is of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid en laad- en losvoorzieningen om de toename van de parkeerbehoefte op te vangen;
- c. de betreffende ontwikkeling, mits voldoende ruimtelijk onderbouwd, niet valt in te delen binnen één van de gestelde categorieën uit de CROW-publicatie 381 'kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'.

### 12.3 Afwegingskader

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

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

### 12.4 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen ten aanzien van het bepaalde in 12.1, indien dit noodzakelijk is om een goede verkeersstructuur en/of bereikbaarheid voor het pand, perceel, straat (of deel daarvan) dan wel een andere ruimtelijke functionele structuur te waarborgen.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 13 Overgangsrecht

#### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning en afwijkt van het bestemmingsplan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
  1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan 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 teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sub a met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde sub a 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.

#### 13.2 Overgangsrecht gebruik

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

## Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

"Regels van het bestemmingsplan Semsweg 5 De Groeve".



## Bijlagen bij de regels



## Bijlage 1 Staat van bedrijven

## **Bijlage 2    Lijst van aanvaardbare vormen van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten**

## Bijlage 3 Erfinrichtingsplan

## Bijlage 4    **Beleidsregel toetsingskader kleinschalige windturbines**