

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	22

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Agrarisch	27
Artikel 4	Agrarisch - Agrarisch aanverwant	46
Artikel 5	Agrarisch - Paardenhouderij	54
Artikel 6	Agrarisch - Zaadveredelingsbedrijf	63
Artikel 7	Bedrijf	74
Artikel 8	Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf	83
Artikel 9	Bedrijf - Molen	90
Artikel 10	Bedrijf - Nutsvoorziening	94
Artikel 11	Bedrijventerrein	95
Artikel 12	Bos	98
Artikel 13	Detailhandel	100
Artikel 14	Dienstverlening	106
Artikel 15	Groen	111
Artikel 16	Horeca	112
Artikel 17	Kantoor	117
Artikel 18	Maatschappelijk	122
Artikel 19	Maatschappelijk - Begraafplaats	129
Artikel 20	Maatschappelijk - Zorgboerderij	130
Artikel 21	Natuur	136
Artikel 22	Recreatie - Dagrecreatie	139
Artikel 23	Recreatie - De Witte Hoeve	142
Artikel 24	Recreatie - Verblijfsrecreatie	144
Artikel 25	Recreatie - Voet- en fietspad	149
Artikel 26	Sport	150
Artikel 27	Sport - Golfbaan	152
Artikel 28	Sport - Manege	154
Artikel 29	Sport - Sportvelden	159
Artikel 30	Tuin - 1	161
Artikel 31	Tuin - 2	163
Artikel 32	Verkeer	166
Artikel 33	Verkeer - Verblijf	168
Artikel 34	Water	170
Artikel 35	Water - Natuur	172
Artikel 36	Wonen - 1	174

Artikel 37	Wonen - 2	179
Artikel 38	Wonen - Lint 1	184
Artikel 39	Wonen - Lint 2	192
Artikel 40	Wonen - Stulp	199
Artikel 41	Wonen - Woongebouw	209
Artikel 42	Wonen - Woonwagenstandplaats	211
Artikel 43	Waarde - Archeologie 1	214
Artikel 44	Waarde - Archeologie 2	218
Artikel 45	Waarde - Archeologie 3	222
Artikel 46	Waterstaat - Waterkering	226

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 47	Anti-dubbeltelregel	229
Artikel 48	Algemene bouwregels	230
Artikel 49	Algemene gebruiksregels	231
Artikel 50	Algemene aanduidingsregels	233
Artikel 51	Algemene afwijkingsregels	238
Artikel 52	Algemene wijzigingsregels	239
Artikel 53	Overige regels	241

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 54	Overgangsrecht	245
Artikel 55	Slotregel	247

Bijlagen

HOOFDSTUK 1

Inleidende regels

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan

het bestemmingsplan Drechterland Zuid van de gemeente Drechterland;

1.2 het bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand:
NL.IMRO.0498.BPDrechterlandZd-on01 met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroep

het door tenminste één lid van het betreffende huishouden uitoefenen van een vrij en zelfstandig beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, educatief, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, waarbij de woning in hoofdzaak haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aan- of uitbouw

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

1.5 aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.6 aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 achtergevelrooilijn

de achterste, niet naar openbaar gebied toegekeerde lijn die het bouwvlak begrenst;

1.8 agrarisch aanverwant bedrijf

een bedrijf, dat in nauwe relatie staat tot het agrarisch bedrijf, waarvan de werkzaamheden in hoofdzaak bestaan in de vorm van het houden van dieren en/of het telen en bewerken van gewassen, al dan niet in combinatie met het verlenen van diensten aan derden;

1.9 agrarisch bedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;

1.10 agrarisch loonbedrijf

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, zoals een loonbedrijf, al dan niet in combinatie met grondverzetwerkzaamheden;

1.11 archeologisch waardevol terrein

een terrein waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.12 bar-dancing

een bar, waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen, en een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijven, zoals discotheken en nachtclubs;

1.13 bassin

een mest- of waterbak voor de opslag van mest of water ten behoeve van agrarische activiteiten;

1.14 bebouwing

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

1.15 bebouwingspercentage

een in het plan aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel dan wel bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.16 bed and breakfast

het bieden van de, ten opzichte van het hoofdgebruik ondergeschikte, mogelijkheid tot recreatief nachtverblijf zonder kookfaciliteiten en ontbijt aan personen die hun hoofdverblijf elders hebben. Onder een bed and breakfast wordt niet verstaan overnachting noodzakelijk in verband met het verrichten van tijdelijke of seizoensgebonden werkzaamheden en/of arbeid;

1.17 bedrijfsgebouw

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.18 bedrijfswoning

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;

1.19 bestaand

het legale gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig is of in uitvoering is dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning (vóór 1 oktober 2010)/omgevingsvergunning (ná 1 oktober 2010);

1.20 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

1.21 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.22 bijgebouw

een bij een woonhuis behorend gebouw, dat in bouwkundig opzicht ondergeschikt is aan dat woonhuis en dat zich daarvan in ruimtelijke zin onderscheidt, waaronder een aan- of uitbouw en een overkapping;

1.23 boerderijpand

het gebouw behorende tot het voormalige agrarische bedrijf, waarin oorspronkelijk het woongedeelte en de stal was ondergebracht en dat oorspronkelijk als het hoofdgebouw van het agrarisch bedrijf is gebouwd;

1.24 boog- en gaaskassen

al dan niet verplaatsbare constructies overtrokken met lichtdoorlatend materiaal anders dan glas, ten behoeve van de teelt van tuinbouwgewassen, fruit of siergewassen, met een hoogte van 3,00 m of minder;

1.25 boogstal

een stal die bestaat uit een kolomloze boogvormige overspanning;

1.26 boomkwekerijbedrijf

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die specifiek is gericht op het telen van bomen, struiken, (tuin)planten en aanverwante gewassen, waarbij geen gebruik wordt gemaakt van containerteelt en glasopstanden;

1.27 boomteelt

de teelt van boomkwekerijgewassen;

1.28 bosbouw

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;

1.29 bouwen

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

1.30 bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

1.31 bouwperceel

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

1.32 bouwperceelgrens

een grens van een bouwperceel;

1.33 bouwvlak

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

1.34 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;

1.35 café- en-of bar

een horecabedrijf waar de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van dranken, met een in het algemeen hoge bezoekersfrequentie gedurende de avond, waarbij de bedrijvigheid zich voornamelijk binnen de lokaliteit voltrekt;

1.36 cultuurgrond

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die hobbymatig in gebruik zijn en niet worden gebruikt ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering;

1.37 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;

1.38 dienstverlening

met detailhandel vergelijkbare activiteiten voor het bedrijfsmatig verlenen van diensten aan of ten gerieve van het publiek, zoals een wasserette, kapsalon, makelaarskantoor of reisbureau, met uitzondering van horecabedrijven;

1.39 druiplijn

de lijn die van onderen het dak begrenst;

1.40 erf- en terreinafscheiding

bouwwerk op of in de directe nabijheid van een erfgrans bedoeld om een erf, tuin of terrein af te scheiden;

1.41 erker

een uitbouw aan een woning, die zich bevindt aan de voor- of zijgevel of beide, van een woning en welke ondergeschikt is aan de hoofdbouwmassa;

1.42 erotisch getinte vermaaksfunctie

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.43 evenement

elke voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak, met uitzondering van bioscoopvoorstellingen, markten als bedoeld in artikel 150, eerste lid, onder h van de Gemeentewet en artikel 5.2.4. van de APV, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen, het in een inrichting in de zin van de Drank en Horecawet gelegenheid geven tot dansen, betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties en activiteiten als bedoeld in artikel 2.1.4.2. en 2.3.3.1. van de APV. Onder evenement wordt tevens verstaan een herdenkingsplechtigheid, een braderie, een optocht niet zijnde een betoging als bedoeld in artikel 2.1.2.2. APV op de weg, een feest, een muziekvoorstelling of een wedstrijd op of aan de weg;

1.44 extensief dagrecreatief medegebruik

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.45 fruitfoliekappen

teeltondersteunende voorzieningen welke niet zijn voorzien van voor- en/of zijwanden, met uitzondering van vogelgaas, en enkel bestaan uit een overkapping, zoals schaduw- en hagelnetten;

1.46 fruitteelt

de teelt of het kweken van fruit aan houtige gewassen;

1.47 gebouw

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

1.48 gebruiksgericte paardenhouderij

een agrarisch aanverwant bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.49 geluidsbelasting

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.50 geluidsgevoelige objecten

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.51 geluidsgevoelige functies

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.52 geluidzoneringsplichtige inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidzone moet worden vastgesteld;

1.53 glastuinbouwbedrijf

een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen, schuurkassen, kas-schuren, bollentrekkassen en/of warenhuizen plaatsvindt;

1.54 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van de agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, zoals een melkrundveehouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een vollegronds tuinbouwbedrijf, een fruit- of sierteeltbedrijf, een productiegerichte paardenhouderij, en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven;

1.55 hogere grenswaarde

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.56 hoofdgebouw

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt;

1.57 hoofdverblijf

de plaats waar men feitelijk woont en die fungeert als het centrum van de sociale en maatschappelijke activiteiten van betrokkene;

1.58 horecabedrijf en-of -instelling

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.59 houtteelt

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet, zoals die gold op het moment van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan;

1.60 huishouden

een zelfstandig(e) dan wel samenwonende personen of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen, zoals een keuken, een woonkamer, sanitaire voorzieningen en de entree, en waarbij tevens tussen deze personen een zekere onderlinge verbondenheid bestaat (gezin of samenlevingsverband);

1.61 huisvesting arbeidsmigranten

het huisvesten van arbeidsmigranten, die hier op grond van een EU paspoort of een tewerkstellingsvergunning legaal tijdelijk werkzaam zijn en hun hoofdverblijf elders hebben;

1.62 kampeermiddel

een tent, een tentwagen, een kampeerauto, een caravan of een stacaravan, dan wel enig ander daarmee vergelijkbaar voertuig of onderkomen, dat geheel of ten dele is bestemd of opgericht dan wel wordt of kan worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.63 kampeerterrein

een terrein of plaats, geheel of gedeeltelijk ingericht om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen ten behoeve van recreatief nachtverblijf;

1.64 kantine

een ruimte waarin de bedrijfsuitoefening is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van maaltijden, eenvoudige etenswaren en dranken;

1.65 kantoor

gebouw ten behoeve van het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in geringe mate rechtstreeks te woord wordt gestaan of geholpen;

1.66 kas

een gebouw, niet zijnde een tunnelkas dan wel een naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerk, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, waaronder een warenhuis, dienend tot het kweken van groenten, vruchten, bloemen of planten;

1.67 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, zoals opgenomen in bijlage 1, geheel of overwegend door middel van handwerk, geen detailhandel en geen prostitutie zijnde, waarvan de omvang van de activiteiten zodanig is, dat het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.68 kleinschalige duurzame energiewinning

energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, biomassa, aard- en omgevingswarmte;

1.69 kwetsbaar object

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

1.70 landschappelijke waarden

waarden in verband met de verschijningsvorm van een gebied en de aanwezigheid van waarneembare structuren en/of elementen in dat gebied (bij de afweging van het begrip landschappelijke waarden zal de Structuurvisie landschap, steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.71 ligplaats

de ruimte die door een woonboot, al dan niet met tussentijdse onderbrekingen, wordt ingenomen;

1.72 loods

een vrij in het open veld staande loods, die wordt of werd gebruikt voor de opslag van agrarische producten of agrarische werktuigen;

1.73 maatschappelijke voorzieningen

educatieve, medische, sociaal-medische, religieuze en levensbeschouwelijke voorzieningen, alsmede voorzieningen ten behoeve van de openbare dienstverlening;

1.74 manege-activiteiten

bedrijfsactiviteiten met een publieksgericht karakter, die zijn gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur of het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen);

1.75 mantelzorg

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

1.76 mest- en-of organische (bij)productvergisting

het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen door bacteriën waarbij methaangas vrijkomt;

1.77 molen

inrichting bestemd en geschikt voor het benutten van windkracht;

1.78 molenbeschermingszone (molenbiotoop)

aangewezen gebied waarbinnen het zicht op de molen en de vrije windtoetreding beschermd worden;

1.79 natuurlijke waarden

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied. Onderdeel van de natuurlijke waarden vormt steeds een beoordeling van de soortbescherming op basis van de Flora- en faunawet;

1.80 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt, en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel, zoals een intensief veehouderijbedrijf of een intensief kwekerijbedrijf;

1.81 normaal agrarisch gebruik

het gebruik dat, gelet op de bestemming, regelmatig noodzakelijk is voor een goede grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en een goed grondgebonden agrarisch gebruik van de gronden;

1.82 normaal natuurbeheer

het onderhoud en beheer, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goede instandhouding van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de natuurgebieden;

1.83 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;

1.84 ondergeschikte horeca

horeca-activiteiten, waarvoor een drank- en horecaverunning niet noodzakelijk is, die aan te merken zijn als rechtstreeks voortvloeiend uit de bedrijfsactiviteiten van een nevenactiviteit en daaraan in bedrijfseconomisch en ruimtelijk opzicht ondergeschikt zijn;

1.85 ondergeschikte tweede tak

een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf;

1.86 ondersteunend glas

kassen waarbij het agrarisch product in ondergeschikte mate een bijdrage levert aan de teelt(en) van het betreffende vollegrondstuinbouwbedrijf en/of bollenteeltbedrijf en waarbij de glasopstanden een beperkt onderdeel uitmaken van de bedrijfsvoering van het betreffende vollegrondstuinbouwbedrijf;

1.87 overkapping

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder dan wel met ten hoogste één wand;

1.88 paardenbak

een door middel van een afscheiding afgezonderd stuk terrein met een andere ondergrond dan gras, kennelijk ingericht voor het africhten en/of trainen en berijden van paarden en pony's en/of het anderszins beoefenen van de paardensport, met of zonder de daarbij behorende voorzieningen;

1.89 peil

- a. indien op het land wordt gebouwd:
 - 1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang plus ten hoogste 30 cm;
 - 2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
 - de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

b. indien op of in het water wordt gebouwd:

1. de hoogte van het terrein ter plaatse van het meest nabij gelegen punt waar het water grenst aan het vaste land;

1.90 permanente bewoning

het (al dan niet tijdelijk) hebben van hoofdverblijf in een gebouw;

1.91 productiegebonden detailhandel

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;

1.92 productiegerichte paardenhouderij

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, waarbij al dan niet in ondergeschikte mate het africhten en de handel van paarden plaatsvindt;

1.93 prostitutie

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen enige vergoeding;

1.94 recreatief appartement

het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheden, bedoeld voor verblijfsrecreatie, in een groter gebouw;

1.95 recreatieve bewoning

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie;

1.96 recreatiewoning

een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.97 relatie

een figuur dat twee afzonderlijk weergegeven delen van een bouwperceel met elkaar verbindt, zodanig dat voor toepassing van de regels sprake is van één bouwperceel;

1.98 restaurant en- of café-restaurant

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden;

1.99 restinn

een gebouw van beperkte omvang ten behoeve van een kortstondig recreatief nachtverblijf voor passanten, niet zijnde een zelfstandige woonruimte;

1.100 risicogevoelig bouwwerk c.q. risicogevoelig object

bouwwerken en andere objecten, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;

1.101 risicovolle inrichting

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.102 schuurkas, kasschuur, bollentrekkas

een gebouw met de uiterlijke verschijningsvorm van een bedrijfsgebouw en een lichtdoorlatende dakafdekking;

1.103 seksinrichting

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

1.104 sierteelt

de teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken;

1.105 silo

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient voor het opslaan van mest, veevoeder, graan of andere bulkstoffen ten behoeve van het agrarisch bedrijf;

1.106 stacaravan

een zelfstandig verrijdbaar bouwwerk, bestaande uit een lichte constructie en uit lichte materialen met wielas, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor recreatief dag- en/of nachtverblijf, die gedurende meerdere jaren op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en als kampeermiddel valt aan te merken;

1.107 stolp

een voor Noord-Holland karakteristieke boerderij gekenmerkt door een vierkante constructie van gebinten, waarop een piramidevormig dak rust, al dan niet met een voorhuis;

1.108 theeschenkerij

een ondergeschikte horecavoorziening die uitsluitend tot hoofddoel heeft het verstrekken van niet-alcoholische dranken en versnaperingen;

1.109 tuinbouw

het al dan niet bedrijfsmatig telen van groenten, tuinvruchten en tuinbouwzaden;

1.110 tunnelkas

elke constructie van hout, metaal of ander materiaal, welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;

1.111 vaarwater

elk water, of bepaald gedeelte van een water, dat bevaren wordt

1.112 veehouderijbedrijf

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van dieren;

1.113 veldschuur

een vrij in het open veld staande schuur, die wordt of werd gebruikt voor het stallen of het melken van vee, dan wel de opslag van agrarische producten of agrarische werktuigen;

1.114 verblijfsrecreatie

recreatief verblijf, waarbij overnacht wordt in kampeermiddelen, recreatiewoningen en/of recreatieverblijven;

1.115 verkoopvloeroppervlakte

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) ruimte ten behoeve van de detailhandel of horeca;

1.116 vollegronds tuinbouwbedrijf

een grondgebonden agrarisch bedrijf dat overwegend of uitsluitend is gericht op het telen van tuinbouwgewassen in de volle grond;

1.117 volwaardig agrarisch bedrijf

Onder een volwaardig agrarisch bedrijf wordt verstaan een agrarisch bedrijf dat:

- a. naar aard en omvang, en
- b. op grond van de arbeidsbehoefte als zodanig moet worden aangemerkt en waarvan de continuïteit ook op de langere termijn (minimaal 10 jaar) gewaarborgd is. Aan beide criteria, volwaardigheid en continuïteit, moet worden voldaan. Hierbij is uitgangspunt, dat vóór aanvang van de bedrijfsactiviteiten de volwaardigheid is aangetoond.

Ad a

De volwaardigheid naar aard en omvang van het agrarisch bedrijf wordt voornamelijk bepaald door:

- de aard en omvang van het bedrijf, waarbij onder andere van belang zijn: de veebezetting, het beschikbare grondareaal (eigendom/pacht/huur), grootte, aard en inrichting van de bedrijfsgebouwen;
- de mate waarin het agrarisch bedrijf voorziet in het hoofdinkomen van het bedrijfshoofd: er moet sprake zijn van een aanvaardbaar inkomen, rekening houdende met investeringen, modernisering, uitbreidingen, e.d.;
- de outillage van het bedrijf;
- eventueel voorziene investeringen.

Ad b

De volwaardigheid van de arbeidsbehoefte wordt voornamelijk bepaald door:

- de arbeidsbehoefte c.q. arbeidsomvang die het agrarische hoofdberoepsbedrijf vergt: deze arbeidsbehoefte c.q. -omvang moet minimaal één arbeidskracht omvatten die qua tijdsbesteding, volledig (voltijds) werkzaam is of zal zijn in het betreffende agrarisch bedrijf;
- het hoofdberoep van het bedrijfshoofd moet agrariër zijn hetgeen onder meer kan blijken uit registratie in de CBS Landbouwtelling, huidige werkkring, opleiding, etc.;
- de beschikbaarheid van de aanvrager voor de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- de continuïteit van het bedrijf wordt voornamelijk bepaald door:
 - de verzekering dat de continuïteit van het bedrijf, ook op langere termijn (uitgegaan wordt van een periode van minimaal 10 jaar), is verzekerd; hierbij speelt onder andere een rol of het bedrijf een zodanige opzet en omvang heeft dat het perspectief aanwezig is dat het bedrijf als (hoofdberoeps)bedrijf ook op langere termijn kan voortbestaan;
 - bij het beoordelen van de continuïteit vormen de leeftijd, vakkennis, opleiding, achtergrond en ervaring van het bedrijfshoofd en/of eventuele opvolger, alsmede het aanwezig zijn of reeds meewerken van een opvolger, belangrijke gegevens; ook de intentie waarmee de activiteiten worden ondernomen speelt een rol;
- de uiteindelijke beoordeling van de volwaardigheid berust op een weging van de diverse hiervoor genoemde aspecten en factoren in het concrete geval. Zo nodig kan het gemeentebestuur het advies van de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan.

1.118 voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw, of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.119 voorkeursgrenswaarde

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.120 vuurwerkbedrijf

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage of de handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.121 webwinkel

een vorm van detailhandel waarbij het showen van producten en de transactie, volledig online geschiedt. Het ter plaatse afhandelen van gekochte goederen is wel toegestaan;

1.122 woning

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één huishouden dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen groep personen;

1.123 woonhuis

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden;

1.124 zorgboerderij

een zorgfunctie als hoofdtak waarbij de sociaal-medische opvang van personen, al dan niet in de vorm van het ter plaatse woonachtig zijn, gecombineerd wordt met agrarische activiteiten, in die zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische of natuurbeherende activiteiten;

1.125 zorgfunctie

een zorgfunctie als neventak bij een agrarisch bedrijf waarbij een directe relatie bestaat tussen de sociaal-medische opvang van personen en de agrarische bedrijfsactiviteiten, in die zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten.

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;

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, met uitzondering van ondergeschikte gevelelementen;

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 scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken, erkers 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, ondergeschikte dakopbouwen ten behoeve van technische installaties en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens

tussen de grens van een bouwperceel en een bepaald punt van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd)gebouw, waar die afstand het kortst is;

2.7 de hoogte van een windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine;

2.8 de bouwhoogte van een molen

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de molen;

2.9 de doorvaarthoogte

tussen het bouwwerk en het hoogste toegestane waterpeil, waar deze afstand het kleinst is;

2.10 de doorvaartbreedte

tussen het bouwwerk en enig ander onderdeel daarvan, dan wel het talud of enig ander werk, en tussen het maximaal respectievelijk minimaal toegestane waterpeil, waar deze afstand het kleinst is;

2.11 lessenaarsdak

de goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak, de bouwhoogte wordt bepaald door de hoge zijde van het dak.

HOOFDSTUK 2

Bestemmingsregels

Artikel 3

Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het agrarisch grondgebruik, met uitzondering van houtteelt en bosbouw;
- b. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- c. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1;
- d. het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de stolpen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stulp";
- e. cultuurgrond,

en mede bestemd voor:

- f. niet-grondgebonden agrarische bedrijven, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij";
- g. glastuinbouwbedrijven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw";
- h. boomkwekerijbedrijven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch – boomkwekerij";
- i. waterberging, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "waterberging", met dien verstande dat bij wateroverlast de vervulling van deze functie voorrang heeft boven de andere functies, evenals het daarvoor noodzakelijke onderhoud;
- j. een tijdelijke accommodatie ten behoeve van de uitoefening van een agrarisch bedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - tijdelijke accommodatie";
- k. een baggerspeciedepot, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "baggerspeciedepot";
- l. caravanstalling, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "caravanstalling";
- m. een zorginstelling, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "zorginstelling", met dien verstande dat de zorgfunctie ondergeschikt is aan de agrarische functie;
- n. een sporthal, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "sporthal";
- o. manege-activiteiten, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "manege";
- p. huisvesting van arbeidsmigranten, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - seizoenshuisvesting";

- q. recreatiewoningen, uitsluitend op de grondenter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning", met dien verstande dat het aantal recreatiewoningen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal;
- r. wonen, anders dan ten behoeve van een volwaardig agrarische bedrijf, in een voormalige agrarische bedrijfswoning, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning";
- s. windmolens, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "windturbine",

met daaraan ondergeschikt:

- t. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden van de gronden;
- u. nutsvoorzieningen;
- v. extensief dagrecreatief medegebruik;
- w. wegen en paden, met dien verstande dat de gronden ter plaatse van de aanduiding "pad" in ieder geval als voetpad worden ingericht;
- x. sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen,

met de daarbij behorende:

- y. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- z. kassen;
- aa. torensilos;
- bb. veldschuren, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur";
- cc. bestaande kassen buiten het bouwvlak, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "kas";
- dd. bestaande loodsen buiten het bouwvlak, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - loods";
- ee. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de agrarische functie zijn toegevoegd.

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. er mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van volwaardige agrarische bedrijven met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering worden gebouwd, met uitzondering van:

1. de gronden ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw", "intensieve veehouderij" waar tevens gebouwen ten behoeve van een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering mogen worden gebouwd;
2. de gronden ter plaatse van de in lid 3.1 sub h, j, l, m, n, o, p, q en r opgenomen aanduidingen waar tevens gebouwen ten behoeve van de in die subleden genoemde functies mogen worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van:
 1. boog- en gaaskassen en fruitfoliekappen, welke bouwwerken ook buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd;
 2. van bestaande gebouwen en overkappingen buiten het bouwvlak;
 3. de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - gebouwen" waar geen gebouwen en overkappingen mogen worden gebouwd;
- c. per bouwvlak of per door de aanduiding "relatie" met elkaar verbonden bouwvlakken mag slechts voor 1 agrarisch bedrijf worden gebouwd,
- d. boog- en gaaskassen mogen ten hoogste gedurende 6 aaneengesloten maanden per kalenderjaar worden geplaatst op een afstand van niet meer dan 300 m van het bouwvlak van het bijbehorende agrarische bedrijf;
- e. fruitfoliekappen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van fruitteeltbedrijven tot een oppervlakte van niet meer dan 1,00 hectare direct aansluitend aan het bijbehorende bouwvlak;
- f. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bouwvlak of per door de aanduiding "relatie" met elkaar verbonden bouwvlakken, in afwijking van het voorgaande is:
 1. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning" een tweede bedrijfswoning toegestaan;
 2. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - derde bedrijfswoning" een derde bedrijfswoning toegestaan;
 3. op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten" geen bedrijfswoning toegestaan;
 4. op de gronden ter plaatse van een bouwvlak met de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning", niet meer dan het bestaande aantal woningen dan wel in de vorm van een bedrijfswoning dan wel in de vorm van een plattelandswoning toegestaan, waarbij de plattelandswoning uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding plattelandswoning;
- g. bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd;
- h. bijgebouwen bij een bedrijfswoning mogen op niet minder dan 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;

- i. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in ha/m ²		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk		min	max	
bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	6,00	-	70	10,00
kassen binnen bouwvlak	-	2.000 m ²	6,00	-	-	8,00
kassen t.p.v. de aanduiding "glastuinbouw"	-	2 ha	7,00	-	-	9,00
boog- en gaaskassen	-	-	-	-	-	3,00
fruitfoliekappen	-	-	-	-	-	3,00
torensilo	85 m ²	-	-	-	-	20,00
veldschuur	bestaand	-	3	-	60	-
bestaande kassen buiten bouwvlak	bestaand	-	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
bestaande loodsen buiten bouwvlak	bestaand	-	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
bedrijfswoning*	300 m ² *	-	4,00*	30*	70*	10,00*
bijgebouwen bij de bedrijfswoning	-	150m ²	4,00	-	70	6,00

* met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", in welk geval de volgende bouwregels gelden:

- een stolp mag op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" worden gebouwd;
- de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een stolp mag niet minder en niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling.

3.2.2 Erkers en serres

Voor het al dan niet buiten het bouwvlak bouwen van aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- de diepte van een erker en/of een serre mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van de bijbehorende bedrijfswoning, met dien verstande dat de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin in ieder geval niet minder mag bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 2,00 m, na het realiseren van de erker en/of serre;
- de breedte van de erker en/of serre mag niet meer bedragen dan 70% van de gevel van de bedrijfswoning waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- de goothoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- de bouwhoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- silo's, mestplaten en mestbassins mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- de bouwhoogte van een silo, geen voedersilo zijnde, of een mestbassin, inclusief afdekking, mag niet meer bedragen dan 7,50 m;
- de bouwhoogte van een voedersilo mag niet meer bedragen dan 15,00 m;
- windmolens mogen uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "windturbine" worden gebouwd, met dien verstande dat:
 - per aanduidingsvlak niet meer dan 1 windmolen is toegestaan;

2. de masthoogte niet meer mag bedragen dan 41,00 m;
3. de afstand van de zijdelingse perceelgrens, uitgaande van de horizontale afstand van de wieken, niet minder mag bedragen dan 6,00 m ;
4. de afstand tot de kant van de openbare weg niet minder mag bedragen dan tweemaal de hoogte van de windmolen, met een minimum van 25,00 m;
- f. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak en achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- g. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 10,00 m;
- h. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 3,00 m;
- i. waterbassins mogen uitsluitend achter de achtergevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan worden gerealiseerd.

3.2.4 Uitbreiding agrarische bedrijven

Voor de bouwvlakken op de adressen:

- a. Dorpsweg 151 te Schellinkhout;
- b. Koggeweg 3 te Venhuizen;
- c. Hornweg 19b Te Hem;
- d. Elbaweg 22 te Hem;
- e. Elbaweg 41 te Hem;
- f. Dorpsweg 123 te Schellinkhout;
- g. Burg. Zijpweg 21 te Venhuizen;
- h. Burg. Zijpweg 12a te Venhuizen;
- i. Burg. Zijpweg 17 te Venhuizen;
- j. Westerbuurt 17/27 te Venhuizen;
- k. de Hout 6 te Hem;
- l. Provincialeweg 1a te Venhuizen;
- m. Hemmerbuurt 2 te Hem,

geldt dat uitsluitend een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken kan worden verleend wanneer de landschappelijke inpassing, zoals weergegeven in de bij de plan-toelichting opgenomen beeldkwaliteitsplannen is gerealiseerd, dan wel dat de realisatie van de landschappelijke inpassing krachtens een voorschrift verbonden aan de omgevingsvergunning voldoende is verzekerd.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1 Goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1. sub i in die zin dat de goothoogte en/of de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot niet meer dan 8,00 m respectievelijk 15,00 m, met dien verstande dat:

- a. deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend als gevolg van milieumaatregelen en/of ten behoeve van het verbeteren van het dierenwelzijn;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.3.2 Goothoogte bedrijfswoningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1. sub i in die zin dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 6,50 m, met dien verstande dat:

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

3.3.3 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.1. sub i in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, met dien verstande dat:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stulp.

3.3.4 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, met dien verstande dat:

- tevens de in lid 3.5.8. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

3.3.5 Mestopslag buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.2.3. sub b in die zin dat mestsilo's, -platen en -bassins buiten het bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. de mestsilo, de mestplaat of het mestbassin direct aansluitend op het bouwvlak wordt gesitueerd;
- b. de oppervlakte van een mestsilo, een mestplaat of een mestbassin niet meer mag bedragen dan 750 m²;
- c. de bouwhoogte van een mestsilo niet meer mag bedragen dan 7,50 m, inclusief afdekking;
- d. de bouwhoogte van afschermdende bouwwerken dan wel de randen van een mestplaat of een mestbassin niet meer mag bedragen dan 4,00 m;

- e. er randbeplanting wordt aangebracht ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de plaatsing van een mestvergistingsinstallatie of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid;
- c. het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten buiten het bouwvlak, met uitzondering van tijdelijke opslag (oogstperiode) van akkerbouwproducten;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een niet-grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering, met uitzondering van de bestaande niet-grondgebonden agrarische bedrijven ter plaatse van de aanduiding "glastuinbouw" en "intensieve veehouderij";
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken dat leidt tot een toename van de ammoniakemissie van een agrarisch bedrijf ten opzichte van de ammoniakemissie die is opgenomen in bijlage 5 bij deze regels;
- f. het opslaan van agrarische producten buiten het bouwvlak;
- g. het gebruik van de gronden voor de permanente teelt van bloembollen, met uitzondering van de bestaande permanente bloembollenteelt;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden en horecadoeleinden, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning";
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, dan wel ten behoeve van kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van niet meer dan 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 bij 1,00 m is toegestaan en wat binnen het bouwvlak gebeurt;
- j. het gebruik dan wel splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat;
- k. het gebruik van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten, met uitzondering van huisvesting voor arbeidsmigranten op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - seizoenshuisvesting";
- l. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;

- m. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- n. het gebruik van gronden ten behoeve van de opslag van kuubkisten buiten het bouwvlak en met een hoogte van meer dan 5,00 m;
- o. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- p. het gebruik van gebouwen voor het houden van dieren op meer dan één bouwlaag.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Mestvergisting

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4. sub a in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met het vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie, indien er sprake is van de volgende wijze van mestvergisting:

- het bedrijf verwerkt eigen geproduceerde mest en voegt eigen en/of van derden afkomstige cosubstraten toe;
- de co-vergiste mest wordt op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt en/of naar derden afgevoerd,

met dien verstande dat:

- a. het gebruik van de gronden voor mestvergisting uitsluitend binnen een bouwvlak mag plaats vinden;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. de gezamenlijke inhoud van de bouwwerken ten behoeve van de (bedrijfseigen) mest- en/of organische (bij)productvergisting niet meer mag bedragen dan 25.000 m³;
- d. de capaciteit van de vergisting niet meer mag bedragen dan 100 ton per dag;
- e. de bouwhoogte van een mest- en/of organische (bij)productvergistingsinstallatie niet meer mag bedragen dan 10,00 m;
- f. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
- g. er randbeplanting wordt aangebracht ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.2 Ondergeschikte tak of deeltijdfunctie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4. sub b in die zin dat de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie in de vorm van de in bijlage 3 opgenomen bedrijvigheid, met dien verstande dat:

- a. het gebruik van de gronden voor een ondergeschikte tweede tak of een deeltijdfunctie uitsluitend binnen een bouwvlak mag plaats vinden;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. niet meer dan 25% van de bestaande bedrijfsgebouwen ten tijde van de verleende vergunning wordt gebruikt ten behoeve van de ondergeschikte tweede tak of de deeltijdfunctie;
- d. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op het eigen perceel aanwezig is;
- f. alle activiteiten ten behoeve van de uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen bestaande bebouwing wordt ondergebracht. Bij boerengolf en kleinschalig kamperen (omgevingsvergunning artikel 49, lid 49.2.1.) mogen eveneens de bijbehorende gronden worden gebruikt;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.3 Hogere ammoniakemissie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4. sub e in die zin dat een hogere ammoniakemissie wordt toegestaan, mits is aangetoond dat er geen sprake is van een significante toename van de ammoniakdepositie in een Natura 2000-gebied.

3.5.4 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4. sub j in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, met dien verstande dat:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoevendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familiërelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet de bedrijfswoning opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

3.5.5 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4. sub h in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande bedrijfswoning. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er één parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.5.6 Huisvesting arbeidsmigranten binnen bestaande gebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4. sub k in die zin dat arbeidsmigranten op het agrarisch bedrijfsperceel worden gehuisvest in een permanent woongebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de huisvesting van arbeidsmigranten uitsluitend mag plaatsvinden bij een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de huisvesting van arbeidsmigranten uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bouwvlak;
- c. op hetzelfde perceel een door de eigenaar van het agrarisch bedrijf of een door hem gedelegeerde bedrijfsleider/beheerder bewoonde bedrijfswoning aanwezig is, of een andere maatregel is genomen waardoor permanent toezicht is verzekerd;
- d. de verblijfseenheden niet in open verbinding met de bedrijfsruimte staan;
- e. de verblijfseenheden een eigen op/ingang buiten de bedrijfsruimte hebben;
- f. de toegang van een gebouw tot op 40,00 m over een daarvoor geschikte route te naderen dient te zijn voor een brandweervoertuig;
- g. de werknemers voor het bereiden van maaltijden beschikken over een gezamenlijke keuken en voor het nuttigen van de maaltijden en het hebben van ontspanning over een gezamenlijke woonkamer/recreatieruimte. Dit geldt niet als in een afzonderlijke wooneenheid (appartement) maximaal 2 slaapkamers zijn ondergebracht en elke wooneenheid over een gezamenlijke keuken beschikt;
- h. er maximaal 2 personen per slaapkamer worden gehuisvest tot een maximum van 15 slaapkamers (dus 30 personen) per bedrijf. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven kan het bevoegd gezag besluiten dat minder personen mogen worden gehuisvest;
- i. de huisvesting van werknemers van ondergeschikt belang blijft ten opzichte van de omvang van het volwaardige agrarische bedrijf;

- j. de verblijfseenheden voldoen aan het Bouwbesluit en beschikken over een omgevingsvergunning brandveilig gebruik;
- k. de huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt ten behoeve van de eigen agrarische bedrijfsvoering en er geen arbeidsmigranten van andere agrarische bedrijven mogen worden gehuisvest;
- l. de werkgever verantwoordelijk is voor het beheer van de verblijfseenheden en het gedrag van de gebruikers en daartoe een beheerder aan kan stellen;
- m. er op het perceel voldoende ruimte voor parkeergelegenheid is, waarbij dient te worden uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per bed;
- n. er een nachregister aanwezig is met de gegevens van de personen, die in de verblijfseenheden verblijven;
- o. bij bedrijfsbeëindiging ook de huisvesting van werknemers moet worden beëindigd;
- p. per bedrijf en/of bedrijfsperceel bij toepassing van de leden 3.5.6 en 3.5.7 in totaal niet meer dan 30 werknemers mogen worden gehuisvest.

3.5.7 Huisvesting arbeidsmigranten in semipermanente huisvesting

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4. sub k in die zin dat arbeidsmigranten worden gehuisvest in semipermanente huisvesting (units, niet zijnde stacaravans) binnen het agrarisch bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. semi-permanente huisvesting van arbeidsmigranten uitsluitend is toegestaan indien sprake is van een noodsituatie;
- b. de huisvesting van arbeidsmigranten uitsluitend mag plaatsvinden bij een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. de huisvesting van arbeidsmigranten uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bouwvlak;
- d. de units voor een periode van maximaal 5 jaar worden geplaatst en deze termijn niet wordt verlengd;
- e. na afloop van de in sub d genoemde termijn de units van het bedrijfsperceel moeten worden verwijderd en verwijderd gehouden;
- f. de units in directe nabijheid van de bedrijfswoning op het bedrijfsperceel worden geplaatst;
- g. de units zodanig binnen het bouwvlak worden gesitueerd en in het landschap worden ingepast, dat verrommeling wordt tegen gegaan;
- h. de units niet in de bedrijfsruimte worden geplaatst of in open verbinding met de bedrijfsruimte staan;
- i. de onderlinge afstand van de units ten minste 5,00 m bedraagt;
- j. de toegang van een gebouw tot op 40,00 m over een daarvoor geschikte route te naderen dient te zijn voor een brandweervoertuig;
- k. de werknemers voor het bereiden van maaltijden beschikken over een gezamenlijke keuken en voor het nuttigen van de maaltijden en het hebben van ontspanning over een gezamenlijke woonkamer/recreatieruimte;

- l. er maximaal 20 werknemers worden gehuisvest en de oppervlakte van de units tezamen niet meer dan 200 m² bedraagt (exclusief recreatieruimten);
- m. de huisvesting van werknemers van ondergeschikt belang blijft ten opzichte van de omvang van het volwaardige agrarische bedrijf;
- n. de units voldoen aan het Bouwbesluit en beschikken over een omgevingsvergunning brandveilig gebruik;
- o. de huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt ten behoeve van de eigen agrarische bedrijfsvoering en er geen arbeidsmigranten van andere agrarische bedrijven mogen worden gehuisvest;
- p. de werkgever verantwoordelijk is voor het beheer van de woonunits en het gedrag van de gebruikers en daartoe een beheerder aan kan stellen;
- q. er op het perceel voldoende ruimte voor parkeergelegenheid is, waarbij dient te worden uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per bed;
- r. er een nachtregister aanwezig is met de gegevens van de personen, die in de verblijfseenheden verblijven;
- s. bij bedrijfsbeëindiging ook de huisvesting van werknemers moet worden beëindigd;
- t. per bedrijf en/of bedrijfsperceel bij toepassing van de leden 3.5.6 en 3.5.7 in totaal niet meer dan 30 werknemers mogen worden gehuisvest.

3.5.8 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4. sub o in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 3.3.4. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van niet meer dan 120 m gerekend vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van de bedrijfswoning;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 2.400 m²;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing zullen worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van ten minste 3,5 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10 m;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;

- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen niet minder bedraagt dan 30 m;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

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

3.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verharden van agrarische perceel- en/of kavelontsluitingswegen buiten het bouwvlak met een grotere breedte dan 4,00 m;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwvlak, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik;
- d. het ophogen, afgraven en/of egaliseren van gronden;
- e. het graven en/of dempen, verdiepen en/of verbreden met een minimale breedte van 1,00 m van sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

3.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.6.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normaal agrarisch gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

3.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Vergroten bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de oppervlakte van het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 2 hectare, mits:

- a. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
- b. er binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte meer is voor de benodigde uitbreiding;
- c. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- d. de uitbreiding van het bouwvlak vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;
- e. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

3.7.2 Wijziging situering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een ter plaatse aangegeven bouwvlak, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, mits:

- a. een efficiënte bedrijfsvoering wordt belemmerd door de bestaande situering en/of inrichting van het bouwvlak;
- b. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- c. de wijziging van het bouwvlak vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;
- d. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.3 Wijziging nieuw agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse een nieuw bouwvlak ten behoeve van een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering wordt aangebracht, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast op gronden die gelegen zijn langs de bestemming 'Verkeer' en/of de bijbehorende bermsloten;
- b. er geen veehouderij wordt gevestigd;
- c. er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld door de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan;
- d. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
- e. de omvang van het bouwvlak niet meer bedraagt dan 2 hectare;
- f. het bouwvlak niet minder dan 10,00 m uit de naar de weg gekeerde perceelgrens of insteek van de sloot wordt gesitueerd;
- g. de breedte van het bouwvlak niet minder bedraagt dan 70,00 m;
- h. de bedrijfswoning pas mag worden gebouwd indien gelijktijdig bij het bedrijf ter plaatse bedrijfsgebouwen zijn gebouwd met een inhoud van ten minste 1000 m³ en is aangetoond dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld door de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan;
- i. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- j. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- k. de situering van het bouwvlak vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;
- l. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
- m. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de externe veiligheid. Voor het beoordelen van de externe veiligheid wordt de regionale brandweer om advies gevraagd, in geval de nieuwe vestiging zich binnen 200,00 m van een risicobron bevindt;
- n. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- o. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

3.7.4 Vergroting oppervlakte ondersteunend glas 1

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte aan ondersteunend glas ten behoeve van vollegrondstuinbouwactiviteiten als onderdeel van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf wordt vergroot tot niet meer dan 4.000 m², mits:

- a. het gebruik van de gronden voor ondersteunend glas uitsluitend binnen een bouwvlak mag plaats vinden;
- b. de goothoogte van de kassen niet meer bedraagt dan 6,00 m;

- c. de bouwhoogte van de kassen niet meer bedraagt dan 8,00 m;
- d. de noodzaak van de uitbreiding dient te zijn aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- e. er randbeplanting wordt aangebracht ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

3.7.5 Vergroting oppervlakte ondersteunend glas 2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte aan ondersteunend glas ten behoeve van vollegrondstuinbouwactiviteiten als onderdeel van ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf wordt vergroot tot niet meer dan 200 m² per hectare landbouwgrond, mits:

- a. het gebruik van de gronden voor ondersteunend glas uitsluitend binnen een bouwvlak mag plaats vinden;
- b. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast bij agrarische bedrijven met een minimaal grondareaal van 20 hectare landbouwgrond;
- c. de goothoogte van de kassen niet meer bedraagt dan 6,00 m;
- d. de bouwhoogte van de kassen niet meer bedraagt dan 8,00 m;
- e. de noodzaak van de uitbreiding dient te zijn aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
- f. er randbeplanting wordt aangebracht ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

3.7.6 Afwijkende bouwvorm stolp

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" wordt verwijderd, mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels voor bedrijfswoningen van toepassing zijn;

- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.7 Wijziging verwijdering aanduiding veldschuur, kas of loods

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - veldschuur", "kas" en/of "specifieke vorm van agrarisch - loods" wordt verwijderd, mits de bestaande veldschuur, kas of loods is verwijderd.

3.7.8 Wijziging naar wonen ten behoeve van compensatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak, bij bedrijfsbeëindiging van het agrarisch bedrijf, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' en/of 'Wonen - Stolp', ten behoeve van compensatie, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 en/of 40 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct naast de voormalige bedrijfswoning wordt gebouwd, zodat er ten hoogste twee bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Lint 1' en/of 'Wonen - Stolp' worden gerealiseerd;
- c. de maatvoering van de bouwvlakken ten behoeve van de woonhuizen voldoet aan hetgeen is gesteld in de tabel "maatvoering percelen", zoals opgenomen in paragraaf 6.2. van de toelichting;
- d. de situering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis ten hoogste 5,00 m achter de voorgevelgrens van de dichtst bij de weg gebouwde gebouwen op de belendende percelen wordt gebouwd;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is;
- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige bedrijfsgebouwen, waaronder schuurkassen, met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 1.000 m², die ten minste tien jaar oud zijn en niet bestaan uit glasopstanden, cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bedrijfsgebouwen, wordt gesloopt. Aanwezige glasopstanden moeten mede worden gesloopt;
- h. de aanvraag voor compensatie binnen twee jaar na bedrijfsbeëindiging is ingediend;
- i. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;
- j. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.9 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1', 'Wonen - Lint 2' of 'Wonen - Stolp' ten behoeve van een functieverandering, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38, 39 of 40 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. de voormalige bedrijfsgebouwen, die landschapsontsierend zijn, worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- e. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschapelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.10 Wijziging naar een plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak, wordt gewijzigd in die zin dat een bedrijfswoning de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" krijgt, mits:

1. de woning niet meer als agrarische bedrijfswoning in gebruik is;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

3.7.11 Wijziging naar niet-agrarische bedrijvigheid ten behoeve van functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch aanverwant', 'Agrarisch - Paardenhouderij', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf', 'Horeca' of "Sport - Manege", ten behoeve van een functieverandering, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 4, artikel 5, artikel 7 waarbij uitsluitend bedrijven in categorie 1 zijn toegestaan, zoals die zijn opgenomen in bijlage 2, artikel 8, artikel 16 en artikel 28, van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de aanduiding voor het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de functie ondergebracht wordt in de voormalige agrarische gebouwen, niet zijnde de glasopstanden, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging en die ten minste drie jaar ten behoeve van het agrarisch bedrijf in gebruik zijn geweest;
- e. de wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf' niet wordt toegepast voor bedrijven die zich richten op de productie van goederen;

- f. de wijzigingsbevoegdheid naar 'Horeca' zal alleen worden toegepast, indien sprake is van versterking van de recreatieve structuur;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

3.7.12 Wijziging naar Verkeer - Verblijf ten behoeve van een parkeerterrein

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "wro-zone-wijzigingsgebied parkeerterrein", wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer - Verblijf', ten behoeve van de uitbreiding van het naastgelegen parkeerterrein, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 33 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de oppervlakte van de uitbreiding van de parkeerplaats niet meer bedraagt dan 900 m²;
- c. het bestaande glasdepot wordt verplaatst in de richting van de begraafplaats en wordt opgewaardeerd tot een meer volwaardige milieustraat;
- d. er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4

Agrarisch - Agrarisch aanverwant

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van agrarisch aanverwante bedrijven waaronder de op- en afslag van agrarische producten, proeftuinen, educatieve doeleinden en productontwikkeling, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, met de daarbij behorende voorzieningen;
- b. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1;
- c. huisvesting van arbeidsmigranten, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - seizoenhuisvesting",

met daaraan ondergeschikt:

- d. nutsvoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen,

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

4.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de agrarisch aanverwante functie zijn toegevoegd.

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf worden gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - seizoenhuisvesting" waar tevens gebouwen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten mogen worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak;
- c. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;

- d. bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op niet minder dan 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- e. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
			min	max	
	gezamenlijk	max			max
bedrijfsgebouw of overkapping	-	5,00	-	70	10,00
bedrijfswoning	-	3,50	30	70	10,00
bijgebouwen bij de bedrijfswoning	150	3,50	-	70	6,00

4.2.2 Erkers en serres

Voor het al dan niet buiten het bouwvlak bouwen van aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- a. de diepte van een erker en/of een serre mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van de bijbehorende bedrijfswoning, met dien verstande dat de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin in ieder geval niet minder mag bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 2,00 m, na het realiseren van de erker en/of serre;
- b. de breedte van de erker en/of serre mag niet meer bedragen dan 70% van de gevel van de bedrijfswoning waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- c. de goothoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- d. de bouwhoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwpercelen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) niet meer mag bedragen dan 2,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,00 m.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwen buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1. sub c in die zin dat gebouwen als gevolg van een uitbreiding van de bestaande gebouwen deels buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. de grenzen van een bouwvlak met niet meer dan 3,00 m worden overschreden;
- b. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de bedrijfsactiviteiten;
- c. deze afwijking niet wordt toegepast op percelen waar na het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid binnen de planperiode de bestemming van de gronden is omgezet naar 'Agrarisch - Agrarisch aanverwant'. In die gevallen moeten de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden binnen de bestaande bedrijfsgebouwen, niet zijnde glasopstanden, op het moment van wijziging;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.3.2 Vergroten goothoogte bedrijfswoningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.1. sub e in die zin dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 6,50 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.3 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 4.2.3. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, met dien verstande dat:

- tevens de in lid 4.5.5. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, dan wel in de vorm van kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van niet meer dan 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 m bij 1,00 m is toegestaan en wat binnen het bouwvlak gebeurt;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden;

- d. het gebruik van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten, met uitzondering van huisvesting voor arbeidsmigranten ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - seizoenshuisvesting";
- e. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- g. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- h. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4. sub b in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoefendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familierelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet de bedrijfswoning opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

4.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4. sub f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande bedrijfswoning. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er 1 parkeerplaats per kamer is;

- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5.3 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4. sub h in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bouwvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 4.3.3. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van niet meer dan 120 m gerekend vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van de bedrijfswoning;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 2.400 m²;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing zullen worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van ten minste 3,5 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10 m;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen niet minder bedraagt dan 30 m;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

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

4.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verharden van agrarische perceel- en/of kavelontsluitingswegen buiten het bouwvlak met een grotere breedte dan 4,00 m;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwvlak, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 100 m².

4.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 4.6.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normaal agrarisch gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

4.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

4.7.1 Wijziging naar agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch aanverwant' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij een bouwvlak ter plaatse wordt aangebracht, mits:

- a. er geen veehouderij wordt gevestigd;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn, met inachtneming van het gestelde in sub a;
- c. er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld voor de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan;
- d. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
- e. de omvang van het bouwvlak maximaal 2 hectare zal bedragen;
- f. de bedrijfswoning pas mag worden gebouwd indien gelijktijdig bij het bedrijf ter plaatse bedrijfsgebouwen zijn gebouwd met een inhoud van niet minder dan 1000 m³ en is aangetoond dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien,

- waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld door de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan;
- g. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 - h. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
 - i. de situering van het bouwvlak vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;
 - j. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
 - k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - l. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

4.7.2 Wijziging naar wonen ten behoeve van compensatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch aanverwant', bij bedrijfsbeëindiging, wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' en/of 'Wonen - Stolp', ten behoeve van compensatie, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 en/of 40 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct naast de voormalige bedrijfswoning wordt gebouwd, zodat er ten hoogste twee bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Lint 1' en/of 'Wonen - Stolp' worden gerealiseerd;
- c. de maatvoering van de bouwvlakken ten behoeve van de woonhuizen voldoet aan hetgeen is gesteld in de tabel "maatvoering percelen", zoals opgenomen in paragraaf 6.2. van de toelichting;
- d. de situering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis ten hoogste 5,00 m achter de voorgevelgrens van de dichtst bij de weg gebouwde gebouwen op de belendende percelen wordt gebouwd;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is;
- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige bedrijfsgebouwen, waaronder schuurkassen, met een gezamenlijke oppervlakte van niet meer dan 1.000 m², die ten minste tien jaar oud zijn en niet bestaan uit glasopstanden, cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bedrijfsgebouwen, wordt gesloopt. Aanwezige glasopstanden moeten mede worden gesloopt;
- h. de aanvraag voor compensatie binnen twee jaar na bedrijfsbeëindiging is ingediend;
- i. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;

- j. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.7.3 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch aanverwant', wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1', 'Wonen - Lint 2' of 'Wonen - Stolp' ten behoeve van een functieverandering, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38, 39 of 40 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. de voormalige bedrijfsgebouwen, die landschapsontsierend zijn, worden gesaneerd ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning;
- e. het voormalige boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvormen als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.7.4 Wijziging naar een plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch aanverwant', uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak, wordt gewijzigd in die zin dat een bedrijfswoning de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" krijgt, mits:

- 1. de woning niet meer als agrarische bedrijfswoning in gebruik is;
- 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 5

Agrarisch - Paardenhouderij

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van gebruiksgerichte paardenhouderijen, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1;
- c. het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de stolpen, op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp",

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. wegen en paden;
- f. sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen,

met de daarbij behorende:

- g. trainingsmolens en paddocks;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

5.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de gebruiksgerichte paardenhouderijfunctie zijn toegevoegd.

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde gebruiksgerichte paardenhouderij worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak;
- c. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op niet minder dan 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;

- e. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
			min	max	
	gezamenlijk	max			max
bedrijfsgebouw of overkapping	-	5,00	-	70	10,00
bedrijfswoning	-	3,50	30	70	10,00
bijgebouwen bij de bedrijfswoning	150	3,50	-	70	6,00

* met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", in welk geval de volgende bouwregels gelden:

- een stolp mag op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" worden gebouwd;
- de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een stolp mag niet minder en niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling.

5.2.2 Erkers en serres

Voor het al dan niet buiten het bouwvlak bouwen van aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- de diepte van een erker en/of een serre mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van de bijbehorende bedrijfswoning, met dien verstande dat de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin in ieder geval niet minder mag bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 2,00 m, na het realiseren van de erker en/of serre;
- de breedte van de erker en/of serre mag niet meer bedragen dan 70% van de gevel van de bedrijfswoning waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- de goothoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- de bouwhoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- er mogen geen tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande tennisbanen en zwembaden;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwpercelen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) niet meer mag bedragen dan 2,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,00 m.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bouwen buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1. sub c in die zin dat gebouwen als gevolg van een uitbreiding van de bestaande gebouwen deels buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. de grenzen van een bouwvlak met niet meer dan 3,00 m worden overschreden;
- b. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de bedrijfsactiviteiten;
- c. deze afwijking niet wordt toegepast op percelen waar na het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid binnen de planperiode de bestemming van de gronden is omgezet naar 'Agrarisch - Paardenhouderij'. In die gevallen moeten de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden binnen de bestaande bedrijfsgebouwen, niet zijnde glasopstanden, op het moment van wijziging;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.3.2 Vergroten goothoogte bedrijfswoningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1. sub e in die zin dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 6,50 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.3 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1. sub e in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, met dien verstande dat:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stulp.

5.3.4 Tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3. sub a in die zin dat tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 5.5.3 bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, dan wel in de vorm van kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van niet meer dan 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 m bij 1,00 m is toegestaan en wat binnen het bouwvlak gebeurt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden;
- c. het gebruik van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten;

- d. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat;
- e. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- g. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- h. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande, tennisbanen en zwembaden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4. sub d in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoefendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorg-indicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familierelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet de bedrijfswoning opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

5.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4. sub f in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande bedrijfswoning. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er 1 parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5.3 Tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4. sub h in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 5.3.4. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van niet meer dan 120 m gerekend vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van de bedrijfswoning;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 2.400 m²;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van niet minder dan 3,5 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10 m;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen niet minder bedraagt dan 30 m;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

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

5.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verharden van agrarische perceel- en/of kavelontsluitingswegen buiten het bouwvlak met een grotere breedte dan 4,00 m;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwvlak, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 100 m².

5.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 5.6.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normaal agrarisch gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

5.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Wijziging naar agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij een bouwvlak ter plaatse wordt aangebracht, mits:

- a. er geen veehouderij wordt gevestigd;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn, met inachtneming van het gestelde in sub a;
- c. er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld voor de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan;
- d. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
- e. de omvang van het bouwvlak maximaal 2 hectare zal bedragen;
- f. de bedrijfswoning pas mag worden gebouwd indien gelijktijdig bij het bedrijf ter plaatse bedrijfsgebouwen zijn gebouwd met een inhoud van niet minder dan 1000 m³ en is aangetoond dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien,

- waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld door de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan;
- g. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 - h. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
 - i. de situering van het bouwvlak vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;
 - j. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
 - k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - l. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

5.7.2 Wijziging naar wonen ten behoeve van compensatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2' ten behoeve van compensatie, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 of 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct naast de voormalige bedrijfswoning wordt gebouwd, zodat er ten hoogste twee bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Lint 1' en/of 'Wonen - Lint 2' worden gerealiseerd;
- c. de maatvoering van de bouwvlakken ten behoeve van de woonhuizen voldoet aan hetgeen is gesteld in de tabel "Maatvoering percelen", zoals opgenomen in paragraaf 6.2. van de toelichting;
- d. de situering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis ten hoogste 5,00 m achter de voorgevelgrens van de dichtst bij de weg gebouwde gebouwen op de belendende percelen wordt gebouwd;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is;
- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige bedrijfsgebouwen, waaronder schuurkassen, met een gezamenlijke oppervlakte van niet minder dan 1.000 m², die ten minste tien jaar oud zijn en niet bestaan uit glasopstanden, cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bedrijfsgebouwen, wordt gesloopt. Aanwezige glasopstanden moeten mede worden gesloopt;
- h. de aanvraag voor compensatie binnen twee jaar na bedrijfsbeëindiging is ingediend;
- i. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;

- j. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.7.3 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering in lint

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 of 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- e. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.7.4 Afwijkende bouwvorm stolp

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" wordt verwijderd, mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels voor bedrijfswoningen van toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.7.5 Wijziging naar een plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij', uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak, wordt gewijzigd in die zin dat een bedrijfswoning de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" krijgt, mits:

- 1. de woning niet meer als agrarische bedrijfswoning in gebruik is;

2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6

Agrarisch - Zaadveredelingsbedrijf

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van zaadveredelingsbedrijven, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1;
- c. cultuurgrond,

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. wegen en paden;
- f. sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen,

met de daarbij behorende:

- g. kassen;
- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de agrarische functie zijn toegevoegd.

6.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde zaadveredelingsbedrijven worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning", in welk geval het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan 2;
- d. bedrijfsgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend achter de achtergevel van de bedrijfswoning worden gebouwd;

- e. bijgebouwen bij een bedrijfswoning mogen op niet minder dan 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd, dan wel de bestaande afstand indien deze minder bedraagt;
- f. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in ha/m ²		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	per gebouw	gezamenlijk		min	max	
bedrijfsgebouw of overkapping	-	-	6,00	-	70	10,00
kassen binnen bouwvlak	-	2.000 m ²	6,00	-	-	8,00
hoog- en gaaskassen	-	-	-	-	-	3,00
fruitfoliekappen	-	-	-	-	-	3,00
bestaande kassen buiten bouwvlak	bestaand	-	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
bestaande loodsen buiten bouwvlak	bestaand	-	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
bedrijfswoning	300 m ²	-	4,00	30	70	10,00
bijgebouwen bij de bedrijfswoning	-	150 m ²	4,00	-	70	6,00

6.2.2 Erkers en serres

Voor het al dan niet buiten het bouwvlak bouwen van aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- a. de diepte van een erker en/of een serre mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van de bijbehorende bedrijfswoning, met dien verstande dat de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin in ieder geval niet minder mag bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 2,00 m, na het realiseren van de erker en/of serre;
- b. de breedte van de erker en/of serre mag niet meer bedragen dan 70% van de gevel van de bedrijfswoning waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- c. de goothoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- d. de bouwhoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen het bouwvlak en achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen het bouwvlak niet meer bedragen dan 10,00 m;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag buiten het bouwvlak niet meer bedragen dan 3,00 m;
- e. waterbassins mogen uitsluitend achter de achtergevel van de bedrijfswoning of het verlengde daarvan worden gerealiseerd.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Goot- en/of bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1. sub f in die zin dat de goothoogte en/of de bouwhoogte van de bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot niet meer dan 8,00 m respectievelijk 15,00 m, met dien verstande dat:

- a. deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend als gevolg van milieumaatregelen en/of ten behoeve van het verbeteren van het dierenwelzijn;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.3.2 Goothoogte bedrijfswoningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.1. sub f in die zin dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 6,50 m, mits:

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

6.3.3 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.2.3. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, met dien verstande dat:

- tevens de in lid 6.5.6. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de plaatsing van een mestvergistingsinstallatie of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
- b. het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten buiten het bouwvlak;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een niet-grondgebonden agrarisch bedrijfsvoering;
- d. het gebruik van de gronden voor de permanente teelt van bloembollen, met uitzondering van de bestaande permanente bloembollenteelt;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden en horecadoeleinden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, dan wel in de vorm van kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van niet meer dan 6,00 m²,

waarbij een reclamebord van 0,50 m bij 1,00 m is toegestaan en wat binnen het bouwvlak gebeurt;

- g. het gebruik dan wel splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat;
- h. het gebruik van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen voor de huisvesting van arbeidsmigranten;
- i. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- j. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- k. het gebruik van gronden ten behoeve van de opslag van kuubkisten buiten het bouwvlak en met een hoogte van meer dan 5,00 m;
- l. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.4. sub g in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoefendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familierelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet de bedrijfswoning opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

6.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.4. sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande bedrijfswoning. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);

- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er 1 parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.5.3 Huisvesting arbeidsmigranten binnen bestaande gebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.4. sub h in die zin dat arbeidsmigranten op het agrarisch bedrijfsperceel worden gehuisvest in een permanent woongebouw of in een specifiek daarvoor bestemd en ingericht gedeelte van het bedrijfsgebouw, onder voorwaarden dat:

- a. de huisvesting van arbeidsmigranten uitsluitend mag plaatsvinden bij een volwaardig agrarisch bedrijf;
- b. de huisvesting van arbeidsmigranten uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bouwvlak;
- c. op hetzelfde perceel een door de eigenaar van het agrarisch bedrijf of een door hem gedelegeerde bedrijfsleider/beheerder bewoonde bedrijfswoning aanwezig is;
- d. de verblijfseenheden niet in open verbinding met de bedrijfsruimte staan;
- e. de verblijfseenheden een eigen op/ingang buiten de bedrijfsruimte hebben;
- f. de toegang van een gebouw tot op 40,00 m over een daarvoor geschikte route te naderen dient te zijn voor een brandweervoertuig;
- g. de werknemers voor het bereiden van maaltijden beschikken over een gezamenlijke keuken en voor het nuttigen van de maaltijden en het hebben van ontspanning over een gezamenlijke woonkamer/recreatieruimte. Dit geldt niet als in een afzonderlijke wooneenheid (appartement) maximaal 2 slaapkamers zijn ondergebracht en elke wooneenheid over een gezamenlijke keuken beschikt;
- h. er maximaal 2 personen per slaapkamer worden gehuisvest tot een maximum van 15 slaapkamers (dus 30 personen) per bedrijf. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven kan het bevoegd gezag besluiten dat minder personen mogen worden gehuisvest;
- i. de huisvesting van werknemers van ondergeschikt belang blijft ten opzichte van de omvang van het volwaardige agrarische bedrijf;
- j. de verblijfseenheden voldoen aan het Bouwbesluit en beschikken over een omgevingsvergunning brandveilig gebruik;
- k. de huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt ten behoeve van de eigen agrarische bedrijfsvoering en er geen arbeidsmigranten van andere agrarische bedrijven mogen worden gehuisvest;
- l. de werkgever verantwoordelijk is voor het beheer van de verblijfseenheden en het gedrag van de gebruikers en daartoe een beheerder aan kan stellen;

- m. er op het perceel voldoende ruimte voor parkeergelegenheid is, waarbij dient te worden uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per bed;
- n. er een nachtregister aanwezig is met de gegevens van de personen, die in de verblijfseenheden verblijven;
- o. bij bedrijfsbeëindiging ook de huisvesting van werknemers moet worden beëindigd;
- p. per bedrijf en/of bedrijfsperceel bij toepassing van de leden 6.5.3 en 6.5.4 in totaal niet meer dan 30 werknemers mogen worden gehuisvest.

6.5.4 Huisvesting arbeidsmigranten in semipermanente huisvesting

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.4. sub h in die zin dat arbeidsmigranten worden gehuisvest in semipermanente huisvesting (units, niet zijnde stacaravans) binnen het agrarisch bouwvlak, onder voorwaarden dat:

- a. semipermanente huisvesting van arbeidsmigranten uitsluitend is toegestaan indien sprake is van een noodsituatie;
- b. de huisvesting van arbeidsmigranten uitsluitend mag plaatsvinden bij een volwaardig agrarisch bedrijf;
- c. de huisvesting van arbeidsmigranten uitsluitend mag plaatsvinden binnen het bouwvlak;
- d. de units voor een periode van maximaal 5 jaar worden geplaatst en deze termijn niet wordt verlengd;
- e. na afloop van de in sub a genoemde termijn de units van het bedrijfsperceel moeten worden verwijderd en verwijderd gehouden;
- f. de units in directe nabijheid van de bedrijfswoning op het bedrijfsperceel worden geplaatst;
- g. de units zodanig binnen het bouwvlak worden gesitueerd en in het landschap worden ingepast, dat verrommeling wordt tegen gegaan;
- h. de units niet in de bedrijfsruimte worden geplaatst of in open verbinding met de bedrijfsruimte staan;
- i. de onderlinge afstand van de units ten minste 5,00 m bedraagt;
- j. de toegang van een gebouw tot op 40,00 m over een daarvoor geschikte route te naderen dient te zijn voor een brandweervoertuig;
- k. de werknemers voor het bereiden van maaltijden beschikken over een gezamenlijke keuken en voor het nuttigen van de maaltijden en het hebben van ontspanning over een gezamenlijke woonkamer/recreatieruimte;
- l. er maximaal 20 werknemers worden gehuisvest en de oppervlakte van de units tezamen niet meer dan 200 m² bedraagt (exclusief recreatieruimten);
- m. de huisvesting van werknemers van ondergeschikt belang blijft ten opzichte van de omvang van het volwaardige agrarische bedrijf;
- n. de units voldoen aan het Bouwbesluit en beschikken over een omgevingsvergunning brandveilig gebruik;

- o. de huisvesting van arbeidsmigranten plaatsvindt ten behoeve van de eigen agrarische bedrijfsvoering en er geen arbeidsmigranten van andere agrarische bedrijven mogen worden gehuisvest;
- p. de werkgever verantwoordelijk is voor het beheer van de woonunits en het gedrag van de gebruikers en daartoe een beheerder aan kan stellen;
- q. er op het perceel voldoende ruimte voor parkeergelegenheid is, waarbij dient te worden uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per bed;
- r. er een nachtregister aanwezig is met de gegevens van de personen, die in de verblijfseenheden verblijven;
- s. bij bedrijfsbeëindiging ook de huisvesting van werknemers moet worden beëindigd;
- t. per bedrijf en/of bedrijfsperceel bij toepassing van de leden 6.5.4 en 6.5.5 in totaal niet meer dan 30 werknemers mogen worden gehuisvest.

6.5.6 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.4. sub I in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 6.3.3. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van niet meer dan 120 m gerekend vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van de bedrijfswoning;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 2.400 m²;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van niet minder dan 3,5 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10 m;
- i. het aantal lichtmasten niet meer dan bedraagt 6;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen niet minder bedraagt dan 30 m;

- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

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

6.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verharden van agrarische perceel- en/of kavelontsluitingswegen buiten het bouwvlak met een grotere breedte dan 4,00 m;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwvlak, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 100 m².

6.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 6.6.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normaal agrarisch gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan.

6.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het open landschap.

6.7 Wijzigingsregels

6.7.1 Wijziging situering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een ter plaatse aangegeven bouwvlak, bij gelijkblijvende oppervlakte, qua situering wordt gewijzigd, mits:

- a. een efficiënte bedrijfsvoering wordt belemmerd door de bestaande situering en/of inrichting van het bouwvlak;
- b. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- c. de wijziging van het bouwvlak vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;
- d. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;

- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.7.2 Wijziging naar agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - zaadveredelingsbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij een bouwvlak ter plaatse wordt aangebracht, mits:

- a. er geen veehouderij wordt gevestigd;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn, met inachtneming van het gestelde in sub a;
- c. er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld voor de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan;
- d. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
- e. de omvang van het bouwvlak maximaal 2 hectare zal bedragen;
- f. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- g. de bedrijfswoning pas mag worden gebouwd indien gelijktijdig bij het bedrijf ter plaatse bedrijfsgebouwen zijn gebouwd met een inhoud van niet minder dan 1000 m³ en is aangetoond dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld door de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan;
- h. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- i. de situering van het bouwvlak vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;
- j. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- l. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

6.7.3 Wijziging naar wonen ten behoeve van compensatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Zaadveredelingsbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2' ten behoeve van compensatie, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 of 39 van overeenkomstige toepassing zijn;

- b. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct naast de voormalige bedrijfswoning wordt gebouwd, zodat er ten hoogste twee bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Lint 1' en/of 'Wonen - Lint 2' worden gerealiseerd;
- c. de maatvoering van de bouwvlakken ten behoeve van de woonhuizen voldoet aan hetgeen is gesteld in de tabel "Maatvoering percelen", zoals opgenomen in paragraaf 6.2. van de toelichting;
- d. de situering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis ten hoogste 5,00 m achter de voorgevelgrens van de dichtst bij de weg gebouwde gebouwen op de belendende percelen wordt gebouwd;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is;
- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige bedrijfsgebouwen, waaronder schuurkassen, met een gezamenlijke oppervlakte van niet minder dan 1.000 m², die ten minste tien jaar oud zijn en niet bestaan uit glasopstanden, cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bedrijfsgebouwen, wordt gesloopt. Aanwezige glasopstanden moeten mede worden gesloopt;
- h. de aanvraag voor compensatie binnen twee jaar na bedrijfsbeëindiging is ingediend;
- i. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;
- j. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.7.4 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering in lint

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Zaadveredelingsbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 of 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- e. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.7.5 Wijziging naar een plattelandswoning

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Zaadveredelingsbedrijf', uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak, wordt gewijzigd in die zin dat een bedrijfswoning de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning" krijgt, mits:

1. de woning niet meer als agrarische bedrijfswoning in gebruik is;
2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

6.7.6 Wijziging naar niet-agrarische bedrijvigheid ten behoeve van functieverandering

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch', uitsluitend ter plaatse van een bouwvlak, wordt gewijzigd in de bestemmingen 'Agrarisch - Agrarisch aanverwant', 'Agrarisch - Paardenhouderij', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf', 'Horeca' of 'Sport – Manege', ten behoeve van een functieverandering, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid respectievelijk de regels van artikel 4, artikel 5, artikel 7 waarbij uitsluitend bedrijven in categorie 1 zijn toegestaan, zoals die zijn opgenomen in bijlage 2, artikel 8, artikel 16 en artikel 28, van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de aanduiding voor het bouwvlak ter plaatse wordt verwijderd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de functie ondergebracht wordt in de voormalige agrarische gebouwen, niet zijnde de glasopstanden, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijziging en die ten minste drie jaar ten behoeve van het agrarisch bedrijf in gebruik zijn geweest;
- e. de wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf' niet wordt toegepast voor bedrijven die zich richten op de productie van goederen;
- f. de wijzigingsbevoegdheid naar 'Horeca' zal alleen worden toegepast, indien sprake is van versterking van de recreatieve structuur;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- h. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

Artikel 7

Bedrijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven, die vallen binnen de categorieën 1 en 2, zoals die zijn genoemd in bijlage 2, niet zijnde geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van caravanstalling en –herstel-inrichting, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "caravanstalling";
- c. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een meubelfabriek, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - meubelfabriek";
- d. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een hondenschool, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - hondenschool";
- e. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een bouwbedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bouwbedrijf";
- f. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een autospuitbedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - autospuitbedrijf";
- g. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een wasserij, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - wasserij";
- h. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een notenbranderij, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - notenbranderij";
- i. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen zonder lpg, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen zonder lpg";
- j. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een verkooppunt voor motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg";
- k. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een handelshuis, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - handelshuis";
- l. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een carrosseriebouwbedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - carrosseriebouw";
- m. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een bergingsbedrijf, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bergingsbedrijf";

- n. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een machinehandel, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - machinehandel";
- o. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1;
- p. aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers of serres;
- q. het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de stolpen, op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp",

met daaraan ondergeschikt:

- r. kleinschalige duurzame energiewinning;
- s. wegen en paden;
- t. water,

met de daarbij behorende:

- u. tuinen, erven en terreinen;
- v. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de bedrijfsfunctie zijn toegevoegd.

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer dan 1 per bestemmingsvlak bedragen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduidingen "specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning", in welk geval het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan 2 en "bedrijfswoning uitgesloten", in welk geval geen bedrijfswoning is toegestaan;
- c. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op niet minder dan 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

- e. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
			min	max	
	gezamenlijk	max			max
bedrijfsgebouw of overkapping	-	5,00	-	70	10,00
bedrijfswoning*	-	3,50*	30*	70*	10,00*
bijgebouwen bij de bedrijfswoning	150	3,50	-	70	6,00

* met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", in welk geval de volgende bouwregels gelden:

- een stolp zal op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" worden gebouwd;
- de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een stolp mag niet minder en niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling.

7.2.2 Erkers en serres

Voor het al dan niet buiten het bouwvlak bouwen van aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- de diepte van een erker en/of een serre mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van de bijbehorende bedrijfswoning, met dien verstande dat de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin in ieder geval niet minder mag bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 2,00 m, na het realiseren van de erker en/of serre;
- de breedte van de erker en/of serre mag niet meer bedragen dan 70% van de gevel van de bedrijfswoning waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- de goothoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- de bouwhoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwpercelen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,00 m.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Bouwen buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1. sub c in die zin dat de gebouwen en/of overkappingen als gevolg van een uitbreiding van de bestaande gebouwen en/of overkappingen deels buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. de grenzen van een bouwvlak met niet meer dan 3,00 m worden overschreden;
- b. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de bedrijfsactiviteiten;
- c. deze afwijking niet wordt toegepast op percelen waar na het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid binnen de planperiode de bestemming van de gronden is omgezet naar 'Bedrijf'. In die gevallen moeten de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden binnen de bestaande bedrijfsgebouwen, niet zijnde glasopstanden, op het moment van wijziging;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.3.2 Vergroten goothoogte bedrijfswoningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1. sub e in die zin dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 6,50 m, mits:

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

7.3.3 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.1. sub e in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, met dien verstande dat:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stulp.

7.3.4 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.2.3. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 7.5.4. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 7.1;
- b. het opslaan en/of stallen van producten, materiaal, en naar de aard daarmee gelijk te stellen goederen buiten de bedrijfsgebouwen, anders dan ten behoeve van het op hetzelfde perceel gevestigde bedrijf en de op hetzelfde perceel uitgeoefende bedrijfsactiviteiten;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, dan wel in de vorm van kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van niet meer dan 6,00 m²,

- waarbij een reclamebord van 0,50 m bij 1,00 m is toegestaan en wat binnen het bouwvlak gebeurt;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden;
 - e. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan 1 woning ontstaat;
 - f. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
 - g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
 - h. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
 - i. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Gelijkwaardige bedrijvigheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.4. sub a in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven, welke naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de genoemde bedrijven, mits:

- a. het geen detailhandelsbedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven betreft;
- b. zwaar verkeer of veel verkeer aantrekkende bedrijvigheid uitsluitend aan wegen, die daarop zijn berekend, gevestigd wordt;
- c. de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;
- d. de bedrijfsvestiging plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.5.2 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.4. sub e in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan 1 huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoevendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familierelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

- e. na beëindiging van de zorg moet de bedrijfswoning opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

7.5.3 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.4. sub g in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande bedrijfswoning. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er één parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.5.4 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.4. sub i in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 7.3.4. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van niet meer dan 120,00 m gerekend vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van de bedrijfswoning;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 2.400 m²;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van niet minder dan 3,50 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10,00 m;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;

- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen niet minder bedraagt dan 30 m;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Wijziging naar agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij een bouwvlak ter plaatse wordt aangebracht, mits:

- a. er geen veehouderij wordt gevestigd;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn, met in achtneming van het gestelde in sub a;
- c. er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld voor de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan;
- d. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
- e. de omvang van het bouwvlak maximaal 2 hectare zal bedragen;
- f. de bedrijfswoning pas mag worden gebouwd indien gelijktijdig bij het bedrijf ter plaatse bedrijfsgebouwen zijn gebouwd met een inhoud van niet minder dan 1000 m³ en is aangetoond dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld door de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan;
- g. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- h. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- i. de situering van het bouwvlak vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;
- j. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- l. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

7.6.2 Wijziging naar wonen ten behoeve van compensatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2' ten behoeve van compensatie, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 of 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct naast de voormalige bedrijfswoning wordt gebouwd, zodat er ten hoogste twee bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Lint 1' en/of 'Wonen - Lint 2' worden gerealiseerd;
- c. de maatvoering van de bouwvlakken ten behoeve van de woonhuizen voldoet aan hetgeen is gesteld in de tabel "Maatvoering percelen", zoals opgenomen in paragraaf 6.2. van de toelichting;
- d. de situering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis ten hoogste 5,00 m achter de voorgevelgrens van de dichtst bij de weg gebouwde gebouwen op de belendende percelen wordt gebouwd;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is;
- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van niet minder dan 1.000 m², die ten minste tien jaar oud zijn en niet bestaan uit cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bedrijfsgebouwen, wordt gesloopt;
- h. de aanvraag voor compensatie binnen 2 jaar na bedrijfsbeëindiging is ingediend;
- i. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;
- j. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.6.3 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering in lint

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 of 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een goede ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit;

- e. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- f. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

7.6.4 Afwijkende bouwvorm stolp

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" wordt verwijderd, mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels voor bedrijfswoningen van toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8

Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een agrarisch loonbedrijf, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- b. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1,

met daaraan ondergeschikt:

- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. wegen en paden;
- e. water,

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

8.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de agrarische loonbedrijfsfunctie zijn toegevoegd.

8.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde agrarische loonbedrijf worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning uitgesloten", in welk geval geen bedrijfswoning is toegestaan;
- c. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op niet minder dan 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

- e. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
			min	max	
	gezamenlijk	max			max
bedrijfsgebouw of overkapping	-	5,00	-	70	10,00
bedrijfswoning	-	3,50	30	70	10,00
bijgebouwen bij de bedrijfswoning	150	3,50	-	70	6,00

8.2.2 Erkers en serres

Voor het al dan niet buiten het bouwvlak bouwen van aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- de diepte van een erker en/of een serre mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van de bijbehorende bedrijfswoning, met dien verstande dat de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin in ieder geval niet minder mag bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 2,00 m, na het realiseren van de erker en/of serre, na het realiseren van de erker en/of serre;
- de breedte van de erker en/of serre mag niet meer bedragen dan 70% van de gevel van de bedrijfswoning waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- de goothoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- de bouwhoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

8.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwpercelen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,00 m.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Bouwen buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.1. sub c in die zin dat de gebouwen en/of overkappingen als gevolg van een uitbreiding van de bestaande gebouwen en/of overkappingen deels buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:

- de grenzen van een bouwvlak met niet meer dan 3,00 m worden overschreden;
- de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de bedrijfsactiviteiten;

- c. deze afwijking niet wordt toegepast op percelen waar na het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid binnen de planperiode de bestemming van de gronden is omgezet naar "Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf". In die gevallen moeten de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden binnen de bestaande bedrijfsgebouwen, niet zijnde glasopstanden, op het moment van wijziging;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

8.3.2 Vergroten goothoogte bedrijfswoningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.1. sub e in die zin dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 6,50 m, mits:

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

8.3.3 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2.3. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 8.5.3. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel, dan wel in de vorm van kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van niet meer dan 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 m bij 1,00 m is toegestaan en wat binnen het bouwvlak gebeurt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan 1 woning ontstaat;
- d. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- g. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

8.5.1 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.4. sub c in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan 1 huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoefendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familierelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet de bedrijfswoning opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

8.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.4. sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande bedrijfswoning. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er 1 parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.5.3 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.4. sub g in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 8.3.3. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van niet meer dan 120,00 m gerekend vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van de bedrijfswoning;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 2.400 m²;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van niet minder dan 3,50 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10,00 m;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen niet minder bedraagt dan 30,00 m;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

8.6 Wijzigingsbevoegdheid

8.6.1 Wijziging naar agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij een bouwvlak ter plaatse wordt aangebracht, mits:

- a. er geen veehouderij wordt gevestigd;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn, met in achtneming van het gestelde in sub a;
- c. er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen 3 jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld voor de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan;
- d. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
- e. de omvang van het bouwvlak niet meer mag bedragen dan 1,50 hectare;
- f. de bedrijfswoning pas mag worden gebouwd indien gelijktijdig bij het bedrijf ter plaatse bedrijfsgebouwen zijn gebouwd met een inhoud van ten minste 1000 m³ en is aangetoond dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld door de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan;

- g. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- h. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- i. de situering van het bouwvlak vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;
- j. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- l. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

8.6.2 Wijziging naar wonen ten behoeve van compensatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2' ten behoeve van compensatie, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 of 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct naast de voormalige bedrijfswoning wordt gebouwd, zodat er ten hoogste twee bestemmingsvlakken met de bestemming 'Wonen - Lint 1' en/of 'Wonen - Lint 2' worden gerealiseerd;
- c. de maatvoering van de bouwvlakken ten behoeve van de woonhuizen voldoet aan hetgeen is gesteld in de tabel "maatvoering percelen", zoals opgenomen in paragraaf 6.2. van de toelichting;
- d. de situering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis ten hoogste 5,00 m achter de voorgevelgrens van de dichtst bij de weg gebouwde gebouwen op de belendende percelen wordt gebouwd;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is;
- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. binnen het betreffende bouwvlak alle voormalige bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van niet minder dan 1.000 m², die ten minste tien jaar oud zijn en niet bestaan uit cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bedrijfsgebouwen, wordt gesloopt;
- h. de aanvraag voor compensatie binnen twee jaar na bedrijfsbeëindiging is ingediend;
- i. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;
- j. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;

- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

8.6.3 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering in lint

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch loonbedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 of 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- e. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9

Bedrijf - Molen

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Molen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een molen;
- b. bedrijfswoningen en bijgebouwen en overkappingen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1, een theeschenkerij en een zorgfunctie,

met daaraan ondergeschikt:

- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. wegen en paden;
- e. water,

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

9.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de molenfunctie zijn toegevoegd.

9.2.1 Molen

Voor het bouwen van de molen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 molen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van een molen mag niet meer bedragen dan 25,00 m.

9.2.2 Bedrijfswoningen en bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van de in lid 9.1. sub b bedoelde bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de ter plaatse gevestigde molen worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak;
- c. de bedrijfswoning mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. de bijgebouwen en overkappingen mogen op niet minder dan 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

- e. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
			min	max	
	gezaamenlijk	max			max
bedrijfswoning	-	3,50	30	70	10,00
bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	150	5,00	-	70	9,00

9.2.3 Erkers en serres

Voor het al dan niet buiten het bouwvlak bouwen van aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- de diepte van een erker en/of een serre mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van de bijbehorende bedrijfswoning, met dien verstande dat de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin in ieder geval niet minder mag bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 2,00 m, na het realiseren van de erker en/of serre;
- de breedte van de erker en/of serre mag niet meer bedragen dan 70% van de gevel van de bedrijfswoning waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- de goothoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- de bouwhoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

9.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwpercelen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,00 m.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Vergroten goothoogte bedrijfswoningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.2.2. sub e in die zin dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 6,50 m, mits:

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

9.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van productie gebonden detailhandel, dan wel in de vorm van kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van niet meer dan 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 m bij 1,00 m is toegestaan en wat binnen het bouwvlak gebeurt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden, met uitzondering van een theeschenkerij binnen de bebouwing met een oppervlakte van niet meer dan 50 m²;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat;
- d. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

9.5.1 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.4. sub c in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoefendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familierelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet de bedrijfswoning opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

9.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.4. sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande bedrijfswoning. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er één parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 10

Bedrijf - Nutsvoorziening

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorziening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van de waterhuishouding, de energievoorziening, en naar de aard daarmee gelijk te stellen openbare nutsvoorzieningen, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven,

met de daarbij behorende:

- b. terreinen;
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en overkappingen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de bouwhoogte van gebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 4,00 m.

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

Artikel 11

Bedrijventerrein

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven, die vallen in categorie 1, zoals die zijn genoemd in bijlage 2, niet zijnde m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten, geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 1";
- b. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven, die vallen binnen de categorieën 1 en 2, zoals die zijn genoemd in bijlage 2, niet zijnde m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten, geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 2";
- c. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven, die vallen binnen de categorieën 1, 2 en 3.1, zoals die zijn genoemd in bijlage 2, niet zijnde m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten, geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.1";
- d. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven, die vallen binnen de categorieën 1, 2, 3.1 en 3.2, zoals die zijn genoemd in bijlage 2, niet zijnde m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten, geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 3.2";
- e. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven, die vallen binnen de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2 en 4.1, zoals die zijn genoemd in bijlage 2, niet zijnde m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten, geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.1";
- f. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van bedrijven, die vallen binnen de categorieën 1, 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2, zoals die zijn genoemd in bijlage 2, niet zijnde m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten, geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijf tot en met categorie 4.2";
- g. bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning",

met daaraan ondergeschikt:

- h. kleinschalige duurzame energiewinning;

- i. wegen en paden;
- j. water,

met de daarbij behorende:

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

11.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de bedrijfsfunctie zijn toegevoegd.

11.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per aanduiding "bedrijfswoning";
- b. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in % per bouwperceel of m ²	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
			min	max	
	gezaamenlijk	max			max
bedrijfsgebouw of overkapping	60%	7,00	-	70	10,00
bedrijfswoning*	-	3,50*	30*	70*	10,00*
bijgebouwen bij de bedrijfswoning	150 m ²	3,50	-	70	6,00

11.2.2 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag voor de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer bedragen dan 2,00 m, tenzij het palen, reclamezuilen en masten betreft, in welk geval de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 5,00 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag achter de naar de weg gekeerde bouwgrens niet meer bedragen dan 10,00 m, tenzij het erf- en terreinafscheidingen betreft, in welk geval de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2,00 m.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor andere bedrijvigheid dan bedoeld in lid 11.1;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan 1 woning ontstaat;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bewoning op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding "bedrijfswoning".

11.4 Afwijken van de gebruiksregels

11.4.1 Gelijkwaardige bedrijvigheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.3 sub a in die zin dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven, welke naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de genoemde bedrijven, mits:

- a. het niet betreft detailhandelsbedrijven, m.e.r.-(beoordelings)plichtige activiteiten, geluidzoneringsplichtige, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. zwaar verkeer of veel verkeer aantrekkende bedrijvigheid uitsluitend aan wegen, die daarop zijn berekend, gevestigd wordt;
- c. de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;
- d. de bedrijfsvestiging plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 12

Bos

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bosbeheer en houtproductie;
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van de bosgebieden,

met daaraan ondergeschikt:

- c. het extensief agrarisch medegebruik;
- d. het dagrecreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
- e. paden;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. sloten, poelen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen en –partijen,

met de daarbij behorende:

- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

12.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

12.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden.

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

12.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het verwijderen van bomen en/of houtgewas, voor zover de Boswet en/of de gemeentelijke kap- of bomenverordening niet van toepassing is;
- b. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen;
- c. het dempen, graven, baggeren en/of verbreden van sloten, poelen en/of andere waterlopen en/of -partijen;
- d. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen.

12.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 12.4.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normale bosbeheer betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerkingtreding van dit plan.

12.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van de bosgebieden.

Artikel 13

Detailhandel

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van detailhandelsbedrijven;
- b. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1;
- c. het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de stolpen, op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolph",

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. wegen en paden;
- f. water,

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de detailhandelsfunctie zijn toegevoegd.

13.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde detailhandelsbedrijven worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak;
- c. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, bijgebouwen en overkappingen mogen op niet minder dan 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

- e. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
			min	max	
	gezaamenlijk	max			max
bedrijfsgebouw of overkapping	-	5,00	-	70	10,00
bedrijfswoning	-	3,50	30	70	10,00
bijgebouwen bij de bedrijfswoning	150	3,50	-	70	6,00

* met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stulp", in welk geval de volgende bouwregels gelden:

- een stulp zal op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stulp" worden gebouwd;
- de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een stulp mag niet minder en niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling.

13.2.2 Erkers en serres

Voor het al dan niet buiten het bouwvlak bouwen van aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- de diepte van een erker en/of een serre mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van de bijbehorende bedrijfswoning, met dien verstande dat de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin in ieder geval niet minder mag bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 2,00 m, na het realiseren van de erker en/of serre;
- de breedte van de erker en/of serre mag niet meer bedragen dan 70% van de gevel van de bedrijfswoning waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- de goothoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- de bouwhoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwpercelen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,00 m.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Bouwen buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2.1. sub c in die zin dat de gebouwen en/of overkappingen als gevolg van een uitbreiding van de bestaande gebouwen en/of overkappingen deels buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. de grenzen van een bouwvlak of een aanduiding met niet meer dan 3,00 m worden overschreden;
- b. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de detailhandelsactiviteiten;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

13.3.2 Vergroten goothoogte bedrijfswoningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2.1. sub e in die zin dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 6,50 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.3.3 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2.1. sub e in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stulp.

13.3.4 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.2.3. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 13.5.3. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

13.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan 1 woning ontstaat;
- c. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- f. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

13.5 Afwijken van de gebruiksregels

13.5.1 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.4. sub b in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoefendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familiërelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet de bedrijfswoning opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

13.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.4. sub d in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande bedrijfswoning. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er één parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.5.3 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 13.4. sub f in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 13.3.4. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van niet meer dan 120,00 m gerekend vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van de bedrijfswoning;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 2.400 m² ;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van niet minder dan 3,50 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer dan 10,00 m mag bedragen;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen niet minder bedraagt dan 30,00 m;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

13.6.1 Afwijkende bouwvorm stolp

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" wordt verwijderd, mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels voor bedrijfswoningen van toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

13.6.2 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering in lint

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Detailhandel' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 of 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- e. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 14

Dienstverlening

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Dienstverlening' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen ten behoeve van dienstverlenende instellingen;
- b. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1,

met daaraan ondergeschikt:

- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. wegen en paden;
- e. water,

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de dienstverlenende functie zijn toegevoegd.

14.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde dienstverlenende bedrijf worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak;
- c. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, bijgebouwen en overkappingen mogen op niet minder dan 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

- e. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
			min	max	
	gezaamenlijk	max			max
bedrijfsgebouw of overkapping	-	5,00	-	70	10,00
bedrijfswoning	-	3,50	30	70	10,00
bijgebouwen bij de bedrijfswoning	150	3,50	-	70	6,00

14.2.2 Erkers en serres

Voor het al dan niet buiten het bouwvlak bouwen van aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- de diepte van een erker en/of een serre mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van de bijbehorende bedrijfswoning, met dien verstande dat de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin in ieder geval niet minder mag bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 2,00 m, na het realiseren van de erker en/of serre;
- de breedte van de erker en/of serre mag niet meer bedragen dan 70% van de gevel van de bedrijfswoning waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- de goothoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- de bouwhoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwpercelen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,00 m.

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Bouwen buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.1. sub c in die zin dat de gebouwen en/of overkappingen als gevolg van een uitbreiding van de bestaande gebouwen en/of overkappingen deels buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:

- de grenzen van een bouwvlak of een aanduiding met niet meer dan 3,00 m worden overschreden;
- de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de dienstverlenende activiteiten;

- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

14.3.2 Vergroten goothoogte bedrijfswoningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.1. sub e in die zin dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 6,50 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.3.3 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.1. sub e in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stulp.

14.3.4 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.2.3. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 14.5.3. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van niet meer dan 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 m bij 1,00 m is toegestaan en wat binnen het bouwvlak gebeurt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan 1 woning ontstaat;
- d. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- g. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

14.5.1 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.4. sub c in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoevendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familiërelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet de bedrijfswoning opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

14.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.4. sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande bedrijfswoning. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er één parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

14.5.3 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.4. sub g in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 14.3.4. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van niet meer dan 120,00 m gerekend vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van de bedrijfswoning;

- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 2.400 m² ;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van niet minder dan 3,50 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10,00 m;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen niet minder bedraagt dan 30,00 m;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

14.6.1 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering in lint

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Dienstverlening' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 of 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- e. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 15

Groen

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenstroken, wijkvelden, parken en plantsoenen, bermen, en naar de aard daarmee gelijk te stellen groenvoorzieningen;
- b. sport- en speelvoorzieningen;
- c. een pannaveld en een skatebaan, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "speelvoorziening";
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de ruimtelijke waarden van de groengebieden,

met daaraan ondergeschikt:

- e. water;
- f. fiets- en voetpaden;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. nutsvoorzieningen,

met de daarbij behorende:

- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder speelvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

15.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

Artikel 16

Horeca

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van horecabedrijven, niet zijnde een discotheek, een bar-/dancing, een speelautomatenhal of een naar de aard daarmee gelijk te stellen zware vorm van horecabedrijf;
- b. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1,

met daaraan ondergeschikt:

- c. een midgetgolfbaan, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van horeca - midgetgolfbaan";
- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. wegen en paden;
- f. water,

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. parkeervoorzieningen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

16.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de horecafunctie zijn toegevoegd.

16.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde horecabedrijf of horecabedrijven worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak;
- c. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op niet minder dan 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

- e. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
			min	max	
	gezaamenlijk	max			max
bedrijfsgebouw of overkapping	-	5,00	-	70	10,00
bedrijfswoning	-	3,50	30	70	10,00
bijgebouwen bij de bedrijfswoning	150	3,50	-	70	6,00

16.2.2 Erkers en serres

Voor het al dan niet buiten het bouwvlak bouwen van aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- de diepte van een erker en/of een serre mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van de bijbehorende bedrijfswoning, met dien verstande dat de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin in ieder geval niet minder mag bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 2,00 m, na het realiseren van de erker en/of serre;
- de breedte van de erker en/of serre mag niet meer bedragen dan 70% van de gevel van de bedrijfswoning waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- de goothoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- de bouwhoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

16.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwpercelen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,00 m.

16.3 Afwijken van de bouwregels

16.3.1 Bouwen buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.1 sub c in die zin dat de gebouwen en/of overkappingen als gevolg van een uitbreiding van de bestaande gebouwen en/of overkappingen deels buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:

- de grenzen van een bouwvlak of een aanduiding met niet meer dan 3,00 m worden overschreden;
- de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de dienstverlenende activiteiten;

- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

16.3.2 Vergroten goothoogte bedrijfswoningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.1. sub e in die zin dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 6,50 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.3.3 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2.3. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 16.5.3. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

16.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van niet meer dan 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 m bij 1,00 m is toegestaan en wat binnen het bouwvlak gebeurt;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan 1 woning ontstaat;
- c. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- e. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- f. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

16.5 Afwijken van de gebruiksregels

16.5.1 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.4. sub b in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoevendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familiërelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet de bedrijfswoning opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

16.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.4. sub d in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande bedrijfswoning. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er één parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

16.5.3 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.4 sub f in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 16.3.3. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van niet meer dan 120,00 m gerekend vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van de bedrijfswoning;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 2.400 m² ;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;

- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van niet minder dan 3,50 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10,00 m mag bedragen;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen niet minder bedraagt dan 30,00 m;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

16.6 Wijzigingsbevoegdheid

16.6.1 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering in lint

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Horeca' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 of 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- e. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 17

Kantoor

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Kantoor' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van kantoren;
- b. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1,

met daaraan ondergeschikt:

- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. wegen en paden;
- e. water,

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

17.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de kantoorfunctie zijn toegevoegd.

17.2.1 Bedrijfsgebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde kantoor worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak;
- c. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, bijgebouwen en overkappingen mogen op niet minder dan 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

- e. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie	Maximale oppervlakte in m ²	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
			min	max	
	gezaamenlijk	max			max
bedrijfsgebouw of overkapping	-	5,00	-	70	10,00
bedrijfswoning	-	3,50	30	70	10,00
bijgebouwen bij de bedrijfswoning	150	3,50	-	70	6,00

17.2.2 Erkers en serres

Voor het al dan niet buiten het bouwvlak bouwen van aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- de diepte van een erker en/of een serre mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van de bijbehorende bedrijfswoning, met dien verstande dat de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin in ieder geval niet minder mag bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 2,00 m, na het realiseren van de erker en/of serre;
- de breedte van de erker en/of serre mag niet meer bedragen dan 70% van de gevel van de bedrijfswoning waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- de goothoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- de bouwhoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

17.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 m;
- de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,00 m.

17.3 Afwijken van de bouwregels

17.3.1 Bouwen buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2.1. sub c in die zin dat de gebouwen en/of overkappingen als gevolg van een uitbreiding van de bestaande gebouwen en/of overkappingen deels buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:

- de grenzen van een bouwvlak of een aanduiding met niet meer dan 3,00 m worden overschreden;
- de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de dienstverlenende activiteiten;
- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

17.3.2 Vergroten goothoogte bedrijfswoningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2.1. sub e in die zin dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 6,50 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.3.3 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2.3. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 17.5.3. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

17.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van niet meer dan 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 m bij 1,00 m is toegestaan en wat binnen het bouwvlak gebeurt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan 1 woning ontstaat;
- d. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- g. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

17.5 Afwijken van de gebruiksregels

17.5.1 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.4. sub c in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;

- b. de hulpbehoefendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorg-indicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familierelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet de bedrijfswoning opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

17.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.4. sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande bedrijfswoning. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er één parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

17.5.3 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.4. sub g in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 17.3.3. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van niet meer dan 120,00 m gerekend vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van de bedrijfswoning;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 2.400 m² ;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van niet minder dan 3,50 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open land-

schap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;

- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10,00 m;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6 mag;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar zal zijn voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen niet minder bedraagt dan 30,00 m;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

17.6 Wijzigingsbevoegdheid

17.6.1 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering in het lint

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Kantoor' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 of 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in het voormalig kantoorpand;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 18

Maatschappelijk

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen en overkappingen, ten behoeve van een maatschappelijke voorziening;
- b. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1;
- c. een kinderboerderij, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "kinderboerderij";
- d. een brandweerkazerne, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "brandweerkazerne";
- e. het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de stolpen, op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stulp",

met daaraan ondergeschikt:

- f. kleinschalige duurzame energiewinning;
- g. wegen en paden;
- h. water,

met de daarbij behorende:

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

18.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de maatschappelijke functie zijn toegevoegd.

18.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde maatschappelijke voorziening worden gebouwd, met uitzondering van:
 - 1. de gronden ter plaatse van de aanduidingen "kinderboerderij" waar tevens gebouwen ten behoeve van een kinderboerderij mogen worden gebouwd;

2. de gronden ter plaatse van de aanduidingen "brandweerkazerne" waar tevens gebouwen ten behoeve van een brandweerkazerne mogen worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak;
- c. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, bijgebouwen en overkappingen mogen op niet minder dan 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
			min	max	
bedrijfsgebouw of overkapping	-	5,00	-	70	10,00
bedrijfswoning	-	3,50*	30*	70*	10,00*
bijgebouwen bij de bedrijfswoning	150	3,50	-	70	6,00
kerktoren	-	bestaand	-	-	bestaand

* tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp", in welk geval de volgende bouwregels gelden:

- een stolp zal binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" worden gebouwd;
- de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een stolp zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling bedragen.

18.2.2 Erkers en serres

Voor het al dan niet buiten het bouwvlak bouwen van aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- a. de diepte van een erker en/of een serre mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van de bijbehorende bedrijfswoning, met dien verstande dat de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin in ieder geval niet minder mag bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 2,00 m, na het realiseren van de erker en/of serre;
- b. de breedte van de erker en/of serre mag niet meer bedragen dan 70% van de gevel van de bedrijfswoning waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- c. de goothoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- d. de bouwhoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

18.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwpercelen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) niet meer mag bedragen dan 2,00 m;

- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,00 m.

18.3 Afwijken van de bouwregels

18.3.1 Bouwen buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2.1. sub c in die zin dat de gebouwen en/of overkappingen als gevolg van een uitbreiding van de bestaande gebouwen en/of overkappingen deels buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. de grenzen van een bouwvlak of een aanduiding met niet meer dan 3,00 m worden overschreden;
- b. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de maatschappelijke voorzieningenactiviteiten;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

18.3.2 Vergroten goothoogte bedrijfswoningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2.1. sub e in die zin dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 6,50 m, mits:

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

18.3.3 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2.1. sub e in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stulp.

18.3.4 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2.3. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 18.5.3. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

18.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalle-

- tje van niet meer dan 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 m bij 1,00 m is toegestaan en wat binnen het bouwvlak plaatsvindt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden anders dan ondergeschikte horeca ten dienste van de maatschappelijke functie;
 - c. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan 1 woning ontstaat;
 - d. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
 - e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
 - f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
 - g. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

18.5 Afwijken van de gebruiksregels

18.5.1 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.4. sub c in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoefendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familierelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet de bedrijfswoning opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

18.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.4. sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande bedrijfswoning. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;

- c. er één parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.5.3 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.4. sub g in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 18.3.4. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van niet meer dan 120,00 m gerekend vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van de bedrijfswoning;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 2.400 m²;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van niet minder dan 3,50 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10,00 m;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen niet minder bedraagt dan 30,00 m;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

18.6 Wijzigingsbevoegdheid

18.6.1 Afwijkende bouwvorm stolp

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp" wordt verwijderd, mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels voor bedrijfswoningen van toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.6.2 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering in lint

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 en 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- e. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.6.3 Wijziging naar horeca

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in de bestemming 'Horeca', mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend geldt voor de Martinuskerk op het perceel aan de Dorpsweg 116 te Schellinkhout;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 16 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. de wijzigingsbevoegdheid naar 'Horeca' zal alleen worden toegepast, indien sprake is van versterking van de recreatieve structuur;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 19

Maatschappelijk - Begraafplaats

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een begraafplaats;
- b. groenvoorzieningen;
- c. verhardingen,

met de daarbij behorende:

- d. parkeervoorzieningen;
- e. gebouwen en overkappingen;
- f. terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mag niet meer dan 1 gebouw of overkapping worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een gebouw of een overkapping mag niet meer bedragen dan 25 m²;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of overkapping mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

19.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

Artikel 20

Maatschappelijk - Zorgboerderij

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Zorgboerderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van een zorgboerderij, al dan niet in combinatie met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoeringen;
- b. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1;
- c. het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de stolpen, op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stolp",

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. wegen en paden;
- f. water,

met de daarbij behorende:

- g. erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

20.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de zorgboerderijfunctie zijn toegevoegd.

20.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde zorgboerderij worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak;
- c. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op niet minder dan 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

- e. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²	Goothoogte in m		Dakhelling in °	Bouwhoogte in m
		max	min		
	gezamenlijk	max	min	max	max
bedrijfsgebouw of overkapping	-	6,00	-	70	10,00
bedrijfswoning	-	3,50*	30*	70*	10,00*
bijgebouwen bij de bedrijfswoning	150	3,50	-	70	6,00

* tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp", in welk geval de volgende bouwregels gelden:

- een stomp zal binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp" worden gebouwd;
- de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een stomp zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling bedragen.

20.2.2 Erkers en serres

Voor het al dan niet buiten het bouwvlak bouwen van aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- de diepte van een erker en/of een serre mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van de bijbehorende bedrijfswoning, met dien verstande dat de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin in ieder geval niet minder mag bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 2,00 m, na het realiseren van de erker en/of serre;
- de breedte van de erker en/of serre mag niet meer bedragen dan 70% van de gevel van de bedrijfswoning waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- de goothoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- de bouwhoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

20.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwpercelen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,00 m.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Bouwen buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.1. sub c in die zin dat de gebouwen en/of overkappingen als gevolg van een uitbreiding van de bestaande gebouwen en/of overkappingen deels buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. de grenzen van een bouwvlak of een aanduiding met niet meer dan 3,00 m worden overschreden;
- b. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de maatschappelijke voorzieningenactiviteiten;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

20.3.2 Vergroten goothoogte bedrijfswoningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.1. sub e in die zin dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 6,50 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.3.3 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.1. sub e in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stulp.

20.3.4 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.2.3. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 20.5.2. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

20.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van niet meer dan 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 m bij 1,00 m is toegestaan en wat binnen het bouwvlak gebeurt;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden anders dan ondergeschikte horeca ten dienste van de maatschappelijke functie;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan 1 woning ontstaat;
- d. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;

- e. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- g. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

20.5.1 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.4. sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande bedrijfswoning. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er één parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.5.2 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.4. sub g in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 20.3.4. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van niet meer dan 120,00 m gerekend vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van de bedrijfswoning;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 2.400 m²;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van niet minder dan 3,50 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De be-

- planting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10,00 m;
 - i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6,00;
 - j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
 - k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
 - l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
 - m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen niet minder bedraagt dan 30,00 m;
 - n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

20.6 Wijzigingsbevoegdheid

20.6.1 Afwijkende bouwvorm stomp

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stomp en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp" wordt verwijderd, mits:

- a. de stomp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels voor bedrijfswoningen van toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.6.2 Wijziging naar agrarisch bedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Maatschappelijk - Zorgboerderij' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij een bouwvlak ter plaatse wordt aangebracht, mits:

- a. er geen veehouderij wordt gevestigd;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn, met inachtneming van het gestelde in sub a;
- c. er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld voor de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan;
- d. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
- e. de omvang van het bouwvlak maximaal 2 hectare zal bedragen;

- f. de bedrijfswoning pas mag worden gebouwd indien gelijktijdig bij het bedrijf ter plaatse bedrijfsgebouwen zijn gebouwd met een inhoud van niet minder dan 1000 m³ en is aangetoond dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld door de Agrarische Beoordelingscommissie of een daarmee gelijk te stellen onafhankelijk orgaan;
- g. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- h. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- i. de situering van het bouwvlak vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;
- j. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- l. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

20.6.3 Wijziging naar wonen ten behoeve van functieverandering in lint

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Maatschappelijk' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 1' of 'Wonen - Lint 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 en 39 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de bedrijfsactiviteiten ter plaatse zijn beëindigd;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. de woonfunctie ondergebracht wordt in de voormalige bedrijfswoning, dan wel een aanwezig voormalig boerderijpand;
- e. een aanwezig voormalig boerderijpand of andere beeldbepalende bouwvorm als landschappelijk waardevolle verschijningsvorm worden gehandhaafd;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 21

Natuur

21.1 Bestemmingsbeschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel daaraan eigen natuurwetenschappelijke, landschappelijke of indien aanwezig, cultuurhistorische waarden.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

21.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van toeristisch-recreatieve doeleinden en landhekken mogen worden gebouwd, hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van toeristisch-recreatieve doeleinden mag niet meer bedragen dan 1,00 m;
- b. de bouwhoogte van landhekken mag niet meer bedragen dan 2,00 m.

21.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen, woonarken of casco's (caissons), die tot woonschip of woonark kunnen worden omgebouwd;
- b. het gebruik van de gronden voor militaire oefeningen;
- c. het gebruik van de gronden voor agrarische doeleinden, behoudens het gebruik als bouw- of grasland en de uitoefening van de griend-, riet- en biezencultuur, met uitzondering van het bestaande gebruik;
- d. het gebruik van de gronden als sport-, wedstrijd- of speelterrein, parkeerterreinen, vliegvelden en landingsplaatsen, dagcampings, lig- en speelstranden, lig- of speelweiden, zwemgelegenheden;
- e. het gebruik van de gronden voor het beproeven van voertuigen, voor het beoefenen van de motorsport en modelvliegtuigsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen.

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

21.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden en het scheuren van grasland;
- c. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- e. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, met dien verstande, dat geen aanlegvergunning is vereist voor het periodiek kappen van vriendhout en ander hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het bestaande bodemgebruik; geen vergunning is nodig voor werken en werkzaamheden met betrekking tot het houtgewas als bedoeld in artikel 15 lid 2 van de Boswet en indien een beschikking aanwezig is in de zin van artikel 13 van de Boswet;
- f. het beplanten van gronden die niet beplant zijn;
- g. het verrichten van proefboringen en andere boringen ten behoeve van het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;
- h. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
- i. het graven, vergraven of dichten van waterlopen en het maken van dammen;
- j. het veroorzaken van ontploffingen in of op de grond;
- k. het ontwateren en draineren van de gronden;
- l. het gebruiken van kunstmeststoffen, herbiciden en pesticiden.

21.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 21.4.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare nutsvoorzieningen;
- d. noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een bouwaanvraag reeds is gehonoreerd.

21.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits door de in lid 21.4.1 genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de natuurwetenschappelijke en landschappelijke of, indien aanwezig, de cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet worden of niet kunnen worden verkleind.

Artikel 22

Recreatie - Dagrecreatie

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Dagrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. dagrecreatie;
- b. het behoud, het herstel of de ontwikkeling van de aldaar voorkomende dan wel daar-
aan eigen landschappelijke waarden.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

22.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van toeristisch-recreatieve doeleinden en landhekken mogen worden gebouwd, hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van toeristisch-recreatieve doeleinden mag niet meer bedragen dan 1,00 m;
- b. de bouwhoogte van landhekken mag niet meer bedragen dan 2,00 m.

22.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als opslag-, stort- of bergplaats van andere al dan niet afgedankte voorwerpen, stoffen of producten, behoudens voor zover zulks noodzakelijk is in verband met het op de bestemming gerichte beheer van de gronden;
- b. het gebruik van de gronden voor agrarische doeleinden, behoudens het gebruik als grasland met uitzondering van het bestaande gebruik;
- c. het gebruik van de gronden als sport-, wedstrijd- of speelterrein, parkeerterreinen, vliegvelden en landingsplaatsen, dagcampings, lig- en speelstranden, lig- of speelweiden, zwemgelegenheden;
- d. het gebruik van de gronden voor het beproeven van voertuigen, voor het beoefenen van de motorsport en modelvliegtuigsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen;

- e. het plaatsen of geplaatst hebben van voertuigen en/of wagens ten behoeve van sanitaire voorzieningen, de verkoop van consumpties, dan wel een verhuurpunt voor de plankzeilsport.

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

22.4.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het aanleggen of verharden van wegen, paden, banen of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het ontginnen, bodemverlagen, afgraven, ophogen en egaliseren van gronden en het scheuren van grasland;
- c. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- d. het aanbrengen of aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden of aanlegplaatsen;
- e. het vellen, rooien of beschadigen van houtgewas, anders dan bij wijze van verzorging van de aanwezige houtopstand, met dien verstande, dat geen aanlegvergunning is vereist voor het periodiek kappen van griendhout en ander hakhout, voor zover betreffende de normale uitoefening van het bestaande bodemgebruik; geen vergunning is nodig voor werken en werkzaamheden met betrekking tot het houtgewas als bedoeld in artikel 15 lid 2 van de Boswet en indien een beschikking aanwezig is in de zin van artikel 13 van de Boswet;
- f. het beplanten van gronden die niet beplant zijn;
- g. het verrichten van proefboringen en andere boringen ten behoeve van het winnen van water, delfstoffen en andere bodemschatten;
- h. het aanbrengen van afbeeldingen of tekens voor commerciële doeleinden;
- i. het graven, vergraven of dichten van waterlopen en het maken van dammen;
- j. het veroorzaken van ontploffingen in of op de grond;
- k. het ontwateren en draineren van de gronden;
- l. het gebruiken van kunstmeststoffen, herbiciden en pesticiden.

22.4.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 22.4.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

- d. noodzakelijk zijn met het oog op het realiseren van een bouwwerk, waarvoor een bouwaanvraag reeds is gehonoreerd.

22.4.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits door de in lid 22.4.1 genoemde werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect de natuurwetenschappelijke en landschappelijke of, indien aanwezig, de cultuurhistorische waarden van de gronden niet onevenredig worden of niet onevenredig kunnen worden aangetast, dan wel de mogelijkheden tot herstel van de waarden niet worden of niet kunnen worden verkleind.

Artikel 23

Recreatie - De Witte Hoeve

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - De Witte Hoeve' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiewoningen en bijgebouwen bij recreatiewoningen, met dien verstande dat recreatiewoningen permanent bewoond mogen worden,

met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. wegen en paden;
- d. water,

met de daarbij behorende:

- e. parkeervoorzieningen;
- f. groenvoorzieningen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde verblijfsrecreatieve bedrijf worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal recreatiewoningen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan het aantal aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal recreatiewoningen";
- d. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²	Goothoogte in m		Dakhelling in °	Bouwhoogte in m
		max	min		
	gezaamenlijk	max	min	max	max
bedrijfsgebouw of overkapping	100	3,00	-	-	6,00
recreatiewoningen	70	3,00	-	-	6,00
bijgebouwen en bergingen bij recreatiewoningen	10 (per recreatiewoning)	3,00	-	-	6,00

23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwpercelen achter de voorgevel van de recreatiewoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,00 m.

23.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden;
- b. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

Artikel 24

Recreatie - Verblijfsrecreatie

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Verblijfsrecreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiewoningen;
- b. een camping, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "kampeerterrein";
- c. gebouwen en overkappingen ten behoeve van onderhoud en centrale voorzieningen;
- d. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een kantine/restaurant, een kantoor en ondergeschikte detailhandel ten dienste van de recreatiewoningen;
- e. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1;
- f. het behoud en het herstel van de karakteristieke hoofdvormen van de stolpen, op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp",

met daaraan ondergeschikt:

- g. kleinschalige duurzame energiewinning;
- h. wegen en paden;
- i. water,

met de daarbij behorende:

- j. parkeervoorzieningen;
- k. groenvoorzieningen;
- l. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

24.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de verblijfsrecreatieve functie zijn toegevoegd.

24.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde verblijfsrecreatieve bedrijf worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend een bouwvlak worden gebouwd;
- c. het aantal recreatie woningen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan het aantal aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal recreatiewoningen";

- d. het aantal gebouwen voor onderhoud en centrale voorzieningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak;
- e. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak;
- f. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
			min	max	
	gezaamenlijk	max			max
bedrijfsgebouw of overkapping	100	3,00	-	-	6,00
bedrijfswoning	-	3,00*	-	-	6,00*
bijgebouwen bij de bedrijfswoning	150	3,00	-	-	6,00
recreatiewoningen	60	3,00	-	-	6,00
bijgebouwen en bergingen bij recreatiewoningen	10 (per recreatiewoning)	3,00	-	-	6,00

* tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp", in welk geval de volgende bouwregels gelden:

- een stomp zal binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - stomp" worden gebouwd;
- de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een stomp zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling bedragen.

24.2.2 Erkers en serres

Voor het al dan niet buiten het bouwvlak bouwen van aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- a. de diepte van een erker en/of een serre mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van de bijbehorende bedrijfswoning, met dien verstande dat de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin in ieder geval niet minder mag bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 2,00 m;
- b. de breedte van de erker en/of serre mag niet meer bedragen dan 70% van de gevel van de bedrijfswoning waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- c. de goothoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- d. de bouwhoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

24.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwpercelen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,00 m.

24.3 Afwijken van de bouwregels

24.3.1 Vergroten goothoogte bedrijfswoningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 24.2.1. sub f in die zin dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 6,50 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

24.3.2 Afwijken maatvoeringen stolpen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 24.2.1. sub f in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stulp.

24.3.3 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 24.2.3. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 24.5.2. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

24.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden anders dan ondergeschikte horeca ten dienste van de recreatieve verblijfsfunctie functie;
- b. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan 1 woning ontstaat;
- c. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- e. het gebruik van recreatiewoningen als hoofdverblijf ten behoeve van permanente bewoning;
- f. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

24.5 Afwijken van de gebruiksregels

24.5.1 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 24.4. sub b in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoevendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familiërelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet de bedrijfswoning opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

24.5.2 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 24.4. sub f in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 24.3.3. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van niet meer dan 120,00 m gerekend vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van de bedrijfswoning;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 2.400 m² ;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van niet minder dan 3,50 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10,00 m;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6 mag;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;

- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen niet minder bedraagt dan 30,00 m;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

Artikel 25

Recreatie - Voet- en fietspad

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie - Voet- en fietspad' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een recreatief voet- en fietspad met bijbehorende voorzieningen zoals bruggen, hekken, een trap als opgang naar de dijk en andere kunstwerken ten behoeve van de functie,

en tevens voor:

- b. behoud, herstel en versterking van aanwezige natuurlijke en cultuurhistorische waarden,

alsmede voor:

- c. gebruik van het pad ten behoeve van landbouwverkeer,

met de daarbij behorende:

- d. groenvoorzieningen;
- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. water;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

25.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 2 m mag bedragen.

Artikel 26

Sport

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. natuurijsbanen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan";
- b. een openluchtzwembad, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "zwembad",

met daaraan ondergeschikt:

- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. water,

met de daarbij behorende:

- g. gebouwen en overkappingen;
- h. terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

26.2 Bouwregels

26.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van 100 m² aan gebouwen per bestemmingsvlak;
- b. de goothoogte van een gebouw of een overkapping mag niet meer bedragen dan 5,00 m;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of een overkapping mag niet meer bedragen dan 10,00 m;
- d. de dakhelling van een gebouw of een overkapping mag niet meer bedragen dan 70°.

26.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 m;
- b. er mogen geen lichtmasten worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande lichtmasten;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Lichtmasten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.2.2. sub b in die zin dat lichtmasten worden gebouwd, mits:

- a. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 15,00 m;
- b. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 14 per bestemmingsvlak en er sprake is van objectgerichte verlichting;
- c. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrenzen zal schijnen;
- d. de verlichting van de lichtmasten vanaf 23.00 uur tot zonsopgang niet zal branden en van een verzegelde tijdschakelaar wordt voorzien;
- e. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub a tot en met d is voldaan.

26.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden anders dan ondergeschikte horeca ten dienste van de ijsbaan of het zwembad;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak of een tennisbaan met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken en tennisbanen.

Artikel 27

Sport - Golfbaan

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Golfbaan' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een golfbaan, waarbij de instandhouding van de landschappelijke en natuurlijke waarden wordt nagestreefd;
- b. gebouwen en overkappingen ten behoeve van een kantine/restaurant, een kantoor en ondergeschikte detailhandel ten dienste van de golfbaan,

met daaraan ondergeschikt:

- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. wegen en paden;
- e. water,

met de daarbij behorende:

- f. groenvoorzieningen;
- g. parkeervoorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

27.2 Bouwregels

27.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. de gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de goothoogte van een gebouw of een overkapping mag niet meer bedragen dan 5,00 m;
- c. de bouwhoogte van een gebouw of een overkapping mag niet meer bedragen dan 10,00 m;
- d. de dakhelling van een gebouw of een overkapping mag niet meer bedragen dan 70°.

27.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

27.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel anders dan ondergeschikte detailhandel ten dienste van de golfbaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden anders dan ondergeschikte horeca ten dienste van de golfbaan;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken.

Artikel 28

Sport - Manege

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Manege' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijfsgebouwen en overkappingen ten behoeve van manege-activiteiten;
- b. bedrijfswoningen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals bedoeld in bijlage 1,

met daaraan ondergeschikt:

- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. wegen en paden;
- e. water,

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

28.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de manegefunctie zijn toegevoegd.

28.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde manege worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen mag niet meer bedragen dan 1 per bouwvlak, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - tweede bedrijfswoning", in welk geval het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan 2;
- c. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. bedrijfsgebouwen, bijgebouwen en overkappingen mogen op niet minder dan 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;

- e. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
			min	max	
	gezaamenlijk	max			max
bedrijfsgebouw of overkapping	-	5,00	-	70	10,00
bedrijfswoning*	-	3,50*	30*	70*	10,00*
bijgebouwen bij de bedrijfswoning	150	3,50	-	70	6,00

28.2.2 Erkers en serres

Voor het al dan niet buiten het bouwvlak bouwen van aan bedrijfswoningen aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- de diepte van een erker en/of een serre mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van de bijbehorende bedrijfswoning, met dien verstande dat de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin in ieder geval niet minder mag bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 2,00 m, na het realiseren van de erker en/of serre;
- de breedte van de erker en/of serre mag niet meer bedragen dan 70% van de gevel van de bedrijfswoning waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- de goothoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- de bouwhoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

28.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- er mogen geen tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande tennisbanen en zwembaden;
- het aantal paardrijdbakken mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- er mogen geen lichtmasten worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande lichtmasten;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen binnen de bouwpercelen achter de voorgevel van de bedrijfswoning(en) of de bedrijfsgebouw(en) niet meer mag bedragen dan 2,00 m zal bedragen;
- de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,00 m.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Bouwen buiten bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.2.1. sub c in die zin dat gebouwen als gevolg van een uitbreiding van de bestaande gebouwen deels buiten een bouwvlak worden gebouwd, mits:

- a. de grenzen van een bouwvlak met niet meer dan 3,00 m worden overschreden;
- b. de vergroting noodzakelijk is voor een goede uitoefening van de bedrijfsactiviteiten;
- c. deze afwijking niet wordt toegepast op percelen waar na het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid binnen de planperiode de bestemming van de gronden is omgezet naar 'Sport - Manege'. In die gevallen moeten de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden binnen de bestaande bedrijfsgebouwen, niet zijnde glasopstanden, op het moment van wijziging;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

28.3.2 Vergroten goothoogte bedrijfswoningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.2.1. sub e in die zin dat de goothoogte van de bedrijfswoningen wordt vergroot tot niet meer dan 6,50 m, mits:

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

28.3.3 Lichtmasten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.2.3. sub c in die zin dat lichtmasten worden gebouwd, mits:

- a. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 15,00 m;
- b. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 14 per bestemmingsvlak;
- c. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- d. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrenzen zal schijnen;
- e. de verlichting van de lichtmasten vanaf 23.00 uur tot zonsopgang niet zal branden en van een verzegelde tijdschakelaar wordt voorzien;
- f. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub a tot en met e is voldaan.

28.3.3 Tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.2.3. sub a in die zin dat tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 28.5.3 bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

28.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;

- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor horecadoeleinden anders dan on-dergeschikte horeca ten dienste van de manege;
- c. het splitsen van een bedrijfswoning zodanig dat er meer dan één woning ontstaat;
- d. het gebruik van bedrijfswoningen en bijbehorende bijgebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een bedrijfswoning voor bewoning;
- g. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken.

28.5 Afwijken van de gebruiksregels

28.5.1 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.4. sub c in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoefendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorg-indicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familierelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet de bedrijfswoning opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

28.5.2 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.4. sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande bedrijfswoning. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er 1 parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

28.5.3 Tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.4. sub g in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 28.3.3. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van niet meer dan 120,00 m gerekend vanaf de voorgevel van de bedrijfswoning;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van de bedrijfswoning;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 2.400 m²;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van niet minder dan 3,50 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10,00 m;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen niet minder bedraagt dan 30,00 m;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

Artikel 29

Sport - Sportvelden

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport - Sportvelden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. terreinen ten behoeve van sport- en recreatieve voorzieningen, zoals sportvelden, tennisbanen, en daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- b. een camperstandplaats, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van sport - camperstandplaats",

met daaraan ondergeschikt:

- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. wegen en paden;
- f. water,

met de daarbij behorende:

- g. gebouwen, waaronder overkappingen;
- h. terreinen;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

29.2 Bouwregels

29.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van de ter plaatse gevestigde sportvoorzieningen worden gebouwd;
- b. gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd, met uitzondering van 100 m² aan gebouwen per bestemmingsvlak;
- c. de goothoogte van een gebouw of een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- d. de bouwhoogte van een gebouw of een overkapping mag niet meer bedragen dan 8,00 m.

29.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2,00 m;
- b. er mogen geen lichtmasten worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande lichtmasten;

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 10,00 m.

29.3 Afwijken van de bouwregels

29.3.1 Lichtmasten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 29.2.2. sub b in die zin dat lichtmasten worden gebouwd, mits:

- a. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 15,00 m;
- b. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 14 per bestemmingsvlak;
- c. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- d. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrenzen zal schijnen;
- e. de verlichting van de lichtmasten vanaf 23.00 uur tot zonsopgang niet zal branden en van een verzegelde tijdschakelaar wordt voorzien;
- f. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub a tot en met e is voldaan.

29.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden anders dan ondergeschikte horeca in de vorm van bijbehorende kantines;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken.

Artikel 30

Tuin - 1

30.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen;
- b. aangebouwde bijgebouwen uitsluitend in de vorm van erkers of serres;
- c. delen van gebouwen in de vorm van luifels of balkons,

met daaraan ondergeschikt:

- d. woonstraten en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen,

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

30.2 Bouwregels

30.2.1 Erkers en serres

Voor het bouwen van aangebouwde bijgebouwen in de vorm van erkers en/of serres gelden de volgende regels:

- a. de diepte van een erker en/of een serre mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van het bijbehorende woonhuis, met dien verstande dat de diepte van de voortuin c.q. de zijtuin in ieder geval niet minder mag bedragen dan respectievelijk 3,00 m en 2,00 m, na het realiseren van de erker en/of serre;
- b. de breedte van de erker en/of serre mag niet meer bedragen dan 70% van de gevel van het woonhuis bedragen waaraan de erker of serre wordt aangebouwd;
- c. de goothoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- d. de bouwhoogte van een erker of een serre mag niet meer bedragen dan 3,25 m.

30.2.2 Luifels en balkons

Voor het bouwen van luifels en balkons geldt de volgende regel:

- de diepte van een luifel en/of een balkon mag niet meer bedragen dan 1,50 m gemeten vanuit de gevel van het bijbehorende woonhuis.

30.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen

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

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m;
- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

30.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van niet meer dan 5,00 m² binnen de bestemmingen 'Wonen - Lint 1' en 'Wonen - Lint 2' en 2,00 m² binnen de bestemmingen 'Wonen - 1' en 'Wonen - 2', waarbij een reclamebord van 0,50 m bij 1,00 m is toegestaan;
- b. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

Artikel 31

Tuin - 2

31.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen woonhuizen;
- b. bijgebouwen;
- c. een kleinschalige camping, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - kleinschalige camping",

met daaraan ondergeschikt:

- d. woonstraten en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. waterlopen en waterpartijen,

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde paardrijdbakken, zwembaden en tennisbanen.

31.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de tuinfunctie zijn toegevoegd.

31.2.1 Bijgebouwen en overkappingen

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

- a. de oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte per bouwperceel;
- b. de goothoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de bestaande goothoogte;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

31.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen

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

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m;

- c. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

31.3 Afwijken van de bouwregels

31.3.1 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 31.2.2. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 31.5.1. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

31.4 Specifieke gebruiksregels

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

- het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

31.5 Afwijken van de gebruiksregels

31.5.1 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 31.4. in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 31.3.1. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van niet meer dan 120,00 m gerekend vanaf de voorgevel van de bijbehorende woning;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van de woning;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per woning niet meer bedraagt dan 2.400 m²;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van niet minder dan 3,50 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;

- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10,00 m;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen niet minder bedraagt dan 30,00 m;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

Artikel 32

Verkeer

32.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en paden;
- b. bruggen, dammen en/of duikers, en naar de aard daarmee gelijk te stellen kunstwerken;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. sloten, bermen en beplanting;
- e. standplaatsen;
- f. een parkeerterrein, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein",

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde,

met dien verstande dat:

- in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, bruggen, voorzieningen voor voetgangers en fietsers, bushaltes e.d. zijn begrepen;
- de bestemming, afgezien van een plaatselijke verbreding of versmalling, niet in een ingrijpende wijziging van het aantal rijstroken voorziet, behoudens het realiseren van in- en uitvoegstroken en kruispuntverbeteringen.

32.2 Bouwregels

32.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

32.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 12,00 m.

32.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruik van de gronden voor standplaatsen met een oppervlakte groter dan 20,00 m².

Artikel 33

Verkeer - Verblijf

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - Verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. straten en paden met hoofdzakelijk een functie ten behoeve van een goede doorstroming van het verkeer en de ontsluiting van de buurten;
- b. bergingen en garageboxen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "garage";
- c. parkeervoorzieningen;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. bruggen, dammen en/of duikers en naar de aard daarmee gelijk te stellen kunstwerken;
- f. bermen en beplanting;
- g. water;
- h. standplaatsen;
- i. een parkeerterrein, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein",

met de daarbij behorende:

- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

33.2 Bouwregels

33.2.1 Bergingen en garageboxen

Voor het bouwen van bergingen en/of garageboxen gelden de volgende regels:

- a. bergingen en/of garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden ter plaatse van de aanduiding "garage";
- b. de oppervlakte van een berging of een garagebox mag niet meer bedragen dan 25,00 m²;
- c. de bouwhoogte van een berging of een garagebox mag niet meer bedragen dan 3,00 m.

33.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:

- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

33.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het aanleggen van wegen en paden of anderszins inrichten van het bestemmingsvlak, zodanig dat wegen uit meer dan twee rijstroken bestaan;
- b. het gebruik van garageboxen voor detailhandel en de opslag ten behoeve van handelsdoeleinden en/of bedrijfsactiviteiten;
- c. het gebruik van de gronden voor standplaatsen met een oppervlakte groter dan 20,00 m².

Artikel 34

Water

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. vaarten, sloten, vijvers en daarmee gelijk te stellen waterlopen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging, het behoud van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden en de recreatievaart;
- b. extensief dagrecreatief medegebruik,

met de daarbij behorende:

- c. kaden, dijken en oeverstroken;
- d. bruggen, dammen en duikers;
- e. paden;
- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder steigers.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

34.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m;
- b. de doorvaarthoogte van bruggen, duikers en andere overspanningen of overkluizingen en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet minder bedragen dan 1,20 m.

34.3 Afwijken van de bouwregels

34.3.1 Bruggen, dammen en/of duikers

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 34.2.2. in die zin dat tevens bruggen, dammen en/of duikers worden gebouwd ten behoeve van een landbouwkundig gebruik, mits:

- a. de bruggen, dammen of duikers noodzakelijk zijn voor een goed landbouwkundig gebruik van de gronden;

- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

34.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen, woonarken of casco's (caissons), die tot woonschip of woonark kunnen worden omgebouwd;
- b. het gebruik van de gronden voor het beproeven van voertuigen, voor het beoefenen van de motorsport en/of de modelvliegtuigsport.

Artikel 35

Water - Natuur

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water - Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en/of de ontwikkeling van de voor de Noord-Hollandse Markermeerkust specifieke natuurwetenschappelijke en landschappelijke waarden,

met daaraan ondergeschikt:

- b. (vaar)water, oeverstroken en bos;
- c. groenvoorzieningen;
- d. wandel- en fietspaden;
- e. een vluchthaven, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "jachthaven";
- f. overige dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen en eenvoudige sport- en spelvoorzieningen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van water - recreatief medegebruik",

met de daarbij behorende:

- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder speelvoorzieningen.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Gebouwen en overkappingen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

35.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m;
- b. het oprichten van windturbines is niet toegestaan.

35.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als ligplaats voor woonschepen, woonarken of casco's (caissons), die tot woonschip of woonark kunnen worden omgebouwd;

- b. het gebruik van de gronden voor militaire oefeningen;
- c. het gebruik van de gronden voor agrarische doeleinden, behoudens het gebruik als bouw- of grasland en de uitoefening van de griend-, riet- en biezencultuur, met uitzondering van het bestaande gebruik;
- d. het gebruik van de gronden als sport-, wedstrijd- of speelterrein, parkeerterreinen, vliegvelden en landingsplaatsen, dagcampings, lig- en speelstranden, lig- of speelweiden, zwemgelegenheden;
- e. het gebruik van de gronden voor het beproeven van voertuigen, voor het beoefenen van de motorsport en modelvliegtuigsport, voor het houden van wedstrijden met motorrijtuigen of bromfietsen.

Artikel 36

Wonen - 1

36.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten genoemd in bijlage 1;
- b. bijgebouwen,

met daaraan ondergeschikt:

- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. wegen en paden;
- e. water,

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

36.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd.

36.2.1 Woonhuizen, bijgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak

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

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, dan wel, voor zover bestaand, aaneengebouwd worden gebouwd, met dien verstande dat in dat geval het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ten minste het bestaande aantal bedraagt;
- d. een hoofdgebouw mag uitsluitend met ten minste één gevel in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- e. bijgebouwen mogen uitsluitend achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. de diepte van een luifel en/of een balkon mag niet meer bedragen dan 1,50 m gemeten vanuit de gevel van het bijbehorende woonhuis;

- h. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	max	min	max	maximaal
hoofdgebouwen	3,50	30	70	10,00
bijgebouwen	3,50	-	70	7,00
overkappingen	-	-	-	3,50

36.2.2 Bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de gronden behorende bij het hoofdgebouw gelegen buiten het bouwvlak;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,00 m;
- e. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- f. in afwijking van het bepaalde in sub c en d is op een bijgebouw een dakopbouw toegestaan, waarvan:
 - de goothoogte niet meer mag bedragen dan 3,50 m;
 - de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 7,00 m;
 - de oppervlakte van de dakopbouw niet meer mag bedragen dan 30 m²;
 - ten minste 30% van de dakopbouw wordt gebouwd aan de zijgevel van het hoofdgebouw;
- g. indien het perceel grenst aan water mag de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de bovenkant van het talud niet minder bedragen dan 1,00 m;
- h. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot openbare verharding, niet zijnde achter- of tussenpaden bij woonhuizen, mag niet minder bedragen dan 1,00 m.

36.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m bedragen.

36.3 Afwijken van de bouwregels

36.3.1 Afwijken bouwhoogte bijgebouwen buiten het bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.2.2. sub d in die zin dat de bouwhoogte van bijgebouwen wordt vergroot tot niet meer dan 6,00 m, mits:

- a. het bijgebouw vrijstaand is en op niet minder dan 1,00 m van het bouwvlak staat;
- b. geen afbreuk kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

36.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gebouwen en overkappingen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de in lid 36.1. sub a genoemde bedrijvigheid;
- b. het gebruik van gebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw voor bewoning;
- d. het gebruik van woonhuizen voor meer dan 1 woning;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel dan wel kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van niet meer dan 2,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 bij 1,00 m is toegestaan;
- g. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

36.5 Afwijken van de gebruiksregels

36.5.1 Huisvesting arbeidsmigranten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.4 onder d in die zin dat in een woonhuis ruimte wordt geboden voor de huisvesting van arbeidsmigranten anders dan in gezinsverband, onder voorwaarden dat:

- a. er niet meer arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest dan het aantal slaapkamers in de woning tot in totaal 4 arbeidsmigranten die gezamenlijk één huishouden vormen. De slaapkamer moet bereikbaar zijn via een vaste trap. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven kan het bevoegd gezag besluiten dat minder personen mogen worden gehuisvest;

- b. de eigenaar/huurder/uitzendbureau verantwoordelijk is voor het toezicht op de gehuisveste arbeidsmigranten en het onderhoud van de tuin;
- c. er sprake blijft van een goede gebruiksdifferentiatie in de wijk (geen concentratie van deze vorm van wonen);
- d. het aanbod van goedkope koopwoningen in een wijk voor de starters niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de toegang van een woonhuis tot op 40,00 m over een daarvoor geschikte route dient te naderen te zijn voor een brandweervoertuig;
- f. er een nachregister aanwezig is met de gegevens van de personen die in de woning verblijven.

36.5.2 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.4 sub d in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoefendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familiërelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet het woonhuis opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

36.5.3 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 36.4 sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande woonhuis. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er één parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

36.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 37 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er sprake is van een bouwactiviteit waarbij de goothoogte van het woonhuis wordt vergroot;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 37

Wonen - 2

37.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten genoemd in bijlage 1;
- b. bijgebouwen;
- c. bergingen en garageboxen, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "garage",

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. wegen en paden;
- f. water,

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet zijnde paardrijdbakken, zwembaden en tennisbanen.

37.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd.

37.2.1 Woonhuizen, bijgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak

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

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. een hoofdgebouw mag uitsluitend vrijstaand worden gebouwd, dan wel, voor zover bestaand, aaneengebouwd worden gebouwd, met dien verstande dat in dat geval het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ten minste het bestaande aantal bedraagt;
- d. een hoofdgebouw zal met ten minste één gevel in een naar de weg gekeerde bouw-grens worden gebouwd;
- e. de bijgebouwen mogen uitsluitend achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;

- g. de diepte van een luifel en/of een balkon mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van het bijbehorende woonhuis;
- h. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	max	min	max	max
hoofdgebouwen	6,50	30	70	10,00
bijgebouwen	3,50	-	70	7,00
overkappingen	-	-	-	3,50

37.2.2 Bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 100 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de gronden behorende bij het hoofdgebouw gelegen buiten het bouwvlak;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,00 m;
- e. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- f. in afwijking van het bepaalde in sub c en d is op een bijgebouw een dakopbouw toegestaan, waarvan:
 - 1. de goothoogte niet meer bedraagt dan 3,50 m;
 - 2. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 7,00 m;
 - 3. de oppervlakte van de dakopbouw niet meer bedraagt dan 30 m²;
 - 4. tenminste 30% van de dakopbouw wordt gebouwd aan de zijgevel van het hoofdgebouw;
- g. indien het perceel grenst aan water zal de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de bovenkant van het talud niet minder bedraagt dan 1,00 m;
- h. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot openbare verharding, niet zijnde achter- of tussenpaden bij woonhuizen, mag niet minder bedragen dan 1,00 m.

37.2.3 Bergingen en garageboxen

Voor het bouwen van bergingen en/of garageboxen gelden de volgende regels:

- a. bergingen en/of garageboxen mogen uitsluitend worden gebouwd op de gronden ter plaatse van de aanduiding "garage";
- b. de oppervlakte van een berging of een garagebox mag niet meer bedragen dan 25,00 m²;
- c. de bouwhoogte van een berging of een garagebox mag niet meer bedragen dan 3,00 m.

37.2.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

37.3 Afwijken van de bouwregels

37.3.1 Afwijken bouwhoogte bijgebouwen buiten het bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 37.2.2. sub d in die zin dat de bouwhoogte van bijgebouwen wordt vergroot tot niet meer dan 6,00 m, mits:

- a. het bijgebouw vrijstaand is en op niet minder dan 1,00 m van het bouwvlak staat;
- b. geen afbreuk kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

37.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gebouwen en overkappingen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de in lid 37.1. sub a genoemde bedrijvigheid;
- b. het gebruik van gebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw voor bewoning;
- d. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel dan wel kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van niet meer dan 2,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 m bij 1,00 m is toegestaan;
- g. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

37.5 Afwijken van de gebruiksregels

37.5.1 Huisvesting arbeidsmigranten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 37.4. onder d in die zin dat in een woonhuis ruimte wordt geboden voor de huisvesting van arbeidsmigranten anders dan in gezinsverband, onder voorwaarden dat:

- a. er niet meer arbeidsmigranten mogen worden gehuisvest dan het aantal slaapkamers in de woning tot in totaal 4 werknemers, die gezamenlijk één huishouden vormen. De slaapkamer moet bereikbaar zijn via een vaste trap. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven kan het bevoegd gezag besluiten dat minder personen mogen worden gehuisvest;
- b. de eigenaar/huurder/uitzendbureau verantwoordelijk is voor het toezicht op de gehuisveste arbeidsmigranten en het onderhoud van de tuin;
- c. er sprake blijft van een goede gebruiksdifferentiatie in de wijk (geen concentratie van deze vorm van wonen);
- d. het aanbod van goedkope koopwoningen in een wijk voor de starters niet onevenredig wordt aangetast;
- e. de toegang van een woonhuis tot op 40,00 m over een daarvoor geschikte route te naderen dient te zijn voor een brandweervoertuig;
- f. er een nachtregister aanwezig is met de gegevens van de personen die in de woning verblijven.

37.5.2 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 37.4. sub d in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoefendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familierelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet het woonhuis opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

37.5.3 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 37.4. sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande woonhuis. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er één parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 38

Wonen - Lint 1

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Lint 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten genoemd in bijlage 1;
- b. bijgebouwen,

en mede bestemd voor:

- c. een kookstudio, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - kookstudio";
- d. restinns, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - restinns", met dien verstande dat niet meer dan 6 restinns per aanduidingsvlak zijn toegestaan;
- e. een fotostudio, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - fotostudio";
- f. dienstverlening en kantoorfuncties, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening";
- g. een timmerwerkplaats, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - timmerwerkplaats";
- h. kantoren, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "kantoor";
- i. detailhandel en dienstverlening, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
- j. huisvesting van arbeidsmigranten, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - seizoenshuisvesting",

met daaraan ondergeschikt:

- k. kleinschalige duurzame energiewinning;
- l. wegen en paden;
- m. water,

met de daarbij behorende:

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

38.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd.

38.2.1 Woonhuizen, bijgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak

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

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- per bouwvlak mag niet meer dan 1 hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel het aantal aangegeven ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
- een hoofdgebouw mag met niet minder dan 1 gevel in een naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd;
- de bijgebouwen mogen uitsluitend achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- de diepte van een luifel en/of een balkon mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van het bijbehorende woonhuis bedragen;
- een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	max	min	max	max
hoofdgebouwen	3,50	30	70	10,00
bijgebouwen	3,50	-	70	7,00
overkappingen	-	-	-	3,50

38.2.2 Bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 150 m²;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de gronden behorende bij het hoofdgebouw gelegen buiten het bouwvlak;
- de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,00 m;
- de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- indien het perceel grenst aan water mag de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de bovenkant van het talud niet minder bedragen dan 1,00 m;
- de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot openbare verharding, niet zijnde achter- of tussenpaden bij woonhuizen, mag niet minder bedragen dan 1,00 m;

- h. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de zijgevels van het bijbehorende woonhuis mag niet meer bedragen dan 15,00 m;
- i. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de achtergevel van het bijbehorende woonhuis mag niet meer bedragen dan 50,00 m.

38.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

38.3 Afwijken van de bouwregels

38.3.1 Saneringsregeling oppervlakte bijgebouwen en overkappingen 1

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.2. sub a, met behoud van het bepaalde in lid 38.2.2. sub b, in die zin dat, indien reeds 350 m² of meer aan gebouwen en overkappingen, niet zijnde glasopstanden, aanwezig is, maar minder dan 500 m², een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van gebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 50% van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen boven de 350 m², mits:

- a. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.3.2 Saneringsregeling oppervlakte bijgebouwen en overkappingen 2

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.2. sub a, met behoud van het bepaalde in lid 38.2.2. sub b, in die zin dat, indien reeds meer dan 500 m² aan gebouwen en overkappingen, niet zijnde glasopstanden, aanwezig is, een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van gebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 20% van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen boven de 500 m², mits:

- a. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.3.3 Saneringsregeling glasopstanden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.2. sub a, met behoud van het bepaalde in lid 38.2.2. sub b, in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis meer bedraagt dan 150 m², mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen met 10 m² wordt vergroot bij sanering per 500 m² aan glasopstanden met een maximum van 30 m² bij sanering van 1.500 m² of meer;
- b. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.3.4 Afwijken bouwhoogte bijgebouwen buiten het bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.2. sub d in die zin dat de bouwhoogte van bijgebouwen wordt vergroot tot niet meer dan 6,00 m, mits:

- a. het bijgebouw vrijstaand is en op ten minste 1,00 m van het bouwvlak staat;
- b. geen afbreuk kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

38.3.5 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.2.3. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 38.5.4. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

38.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gebouwen en overkappingen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de in lid 38.1. sub a genoemde bedrijvigheid;
- b. het gebruik van gebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;

- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw voor bewoning;
- d. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning, met uitzondering van huisvesting voor arbeidsmigranten ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - seizoenshuisvesting";
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van:
 - 1. gronden ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
 - 2. productiegebonden detailhandel dan wel kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van ten hoogste 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 bij 1,00 m is toegestaan;
- g. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

38.5 Afwijken van de gebruiksregels

38.5.1 Huisvesting arbeidsmigranten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.4. onder d in die zin dat in een woonhuis ruimte wordt geboden voor de huisvesting van arbeidsmigranten anders dan in gezinsverband, onder voorwaarden dat:

- a. er maximaal 2 arbeidsmigranten per slaapkamer worden gehuisvest tot in totaal 8 werknemers, die in het woonhuis een eigen slaapkamer hebben, voor het bereiden van maaltijden gebruik maken van een gezamenlijke keuken en voor het nuttigen van de maaltijden en het hebben van ontspanning gebruik maken van een gezamenlijke woonkamer. De slaapkamer moet bereikbaar zijn via een vaste trap. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven kan het bevoegd gezag besluiten dat minder personen mogen worden gehuisvest;
- b. de eigenaar/huurder/uitzendbureau verantwoordelijk is voor het toezicht op de arbeidsmigranten en het onderhoud van de tuin;
- c. er sprake blijft van een goede gebruiksdifferentiatie in de linten (geen ongewenste concentratie van deze vorm van wonen);
- d. er op het perceel voldoende ruimte voor parkeergelegenheid is, waarbij dient te worden uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per bed;
- e. de toegang van een woonhuis tot op 40,00 m over een daarvoor geschikte route te naderen dient te zijn voor een brandweervoertuig;
- f. er een nachtregister aanwezig is met de gegevens van de personen die in de woning verblijven.

38.5.2 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.4. sub d in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoefendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familierelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet het woonhuis opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

38.5.3 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.4. sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande woonhuis. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er één parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.5.4 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 38.4. sub g in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 38.3.5. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van ten hoogste 120,00 m gerekend vanaf de voorgevel van het woonhuis;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van het woonhuis;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per woonhuis niet meer bedraagt dan 2.400 m² bedraagt;

- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van ten minste 3,50 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10,00 m;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6 mag;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen ten minste 30,00 m bedraagt;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

38.6 Wijzigingsbevoegdheid

38.6.1 Wijziging omvang bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat bij vervanging van het bestaande woonhuis de omvang van het bouwvlak wordt gewijzigd, mits:

- a. deze wijzigingsbevoegdheid niet wordt toegepast ten behoeve van woonhuizen op percelen met een perceelbreedte van minder dan 13,00 m;
- b. de maatvoering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis voldoet aan hetgeen is gesteld in de tabel "Maatvoering percelen", zoals opgenomen in paragraaf 6.2. van de toelichting;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

38.6.2 Wijziging naar Wonen - Lint 2

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen - Lint 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - Lint 2', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 39 van overeenkomstige toepassing zijn;

- b. er sprake is van een bouwactiviteit waarbij de goothoogte van het woonhuis wordt vergroot;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 39

Wonen - Lint 2

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Lint 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan-huis-verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten genoemd in bijlage 1;
- b. woonhuizen in combinatie met een vorm van zorg, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "zorgwoning";
- c. bijgebouwen,

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige duurzame energiewinning;
- e. wegen en paden;
- f. water,

met de daarbij behorende:

- g. tuinen, erven en terreinen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

39.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd.

39.2.1 Woonhuizen, bijgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak

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

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bouwvlak mag niet meer dan 1 hoofdgebouw worden gebouwd;
- d. een hoofdgebouw mag met niet minder dan 1 gevel in een naar de weg gekeerde bouwgrens worden gebouwd;
- e. de bijgebouwen mogen uitsluitend achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- g. de diepte van een luifel en/of een balkon mag niet meer bedragen dan 1,50 m vanuit de gevel van het bijbehorende woonhuis bedragen;

- h. een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	max	min	max	max
hoofdgebouwen	6,50	30	70	10,00
bijgebouwen	3,50	-	70	7,00
overkappingen	-	-	-	3,50

39.2.2 Bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 150 m²;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de gronden behorende bij het hoofdgebouw gelegen buiten het bouwvlak;
- de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,00 m;
- de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- indien het perceel grenst aan water mag de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de bovenkant van het talud niet minder bedragen dan 1,00 m;
- de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot openbare verharding, niet zijnde achter- of tussenpaden bij woonhuizen, mag niet minder bedragen dan 1,00 m;
- de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de zijgevels van het bijbehorende woonhuis mag niet meer bedragen dan 15,00 m;
- de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de achtergevel van het bijbehorende woonhuis mag niet meer bedragen dan 50,00 m.

39.2.3 Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

39.3 Afwijken van de bouwregels

39.3.1 Saneringsregeling oppervlakte bijgebouwen en overkappingen 1

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 39.2.2. sub a, met behoud van het bepaalde in lid 39.2.2. sub b, in die zin dat, indien reeds 350 m² of meer aan gebouwen en overkappingen, niet zijnde glasopstanden, aanwezig is, maar minder dan 500 m², een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van gebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 50% van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen boven de 350 m², mits:

- a. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

39.3.2 Saneringsregeling oppervlakte bijgebouwen en overkappingen 2

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 39.2.2. sub a, met behoud van het bepaalde in lid 39.2.2. sub b, in die zin dat, indien reeds meer dan 500 m² aan gebouwen en overkappingen, niet zijnde glasopstanden, aanwezig is, een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van gebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 20% van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen boven de 500 m², mits:

- a. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

39.3.3 Saneringsregeling glasopstanden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 39.2.2. sub a, met behoud van het bepaalde in lid 39.2.2. sub b, in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis meer bedraagt dan 150 m², mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen met 10 m² wordt vergroot bij sanering per 500 m² aan glasopstanden met een maximum van 30 m² bij sanering van 1.500 m² of meer;
- b. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;

- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

39.3.4 Afwijken bouwhoogte bijgebouwen buiten het bouwvlak

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 39.2.2. sub d in die zin dat de bouwhoogte van bijgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 6,00 m, mits:

- a. het bijgebouw vrijstaand is en op ten minste 1,00 m van het bouwvlak staat;
- b. geen afbreuk kan worden gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

39.3.5 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 39.2.3. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 39.5.4. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

39.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gebouwen en overkappingen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de in lid 39.1. sub a genoemde bedrijvigheid;
- b. het gebruik van gebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw voor bewoning;
- d. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning, met uitzondering van de woonhuizen ter plaatse van de aanduiding "zorgwoning";
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel dan wel kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van ten hoogste 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 bij 1,00 m is toegestaan;
- g. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

39.5 Afwijken van de gebruiksregels

39.5.1 Huisvesting arbeidsmigranten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 39.4. onder d in die zin dat in een woonhuis ruimte wordt geboden voor de huisvesting van arbeidsmigranten anders dan in gezinsverband, onder voorwaarden dat:

- a. er maximaal 2 arbeidsmigranten per slaapkamer worden gehuisvest tot in totaal 8 werknemers, die gezamenlijk één huishouden vormen. Onder huishouding wordt verstaan, dat zij in het woonhuis een eigen slaapgelegenheid hebben, voor het bereiden van maaltijden gebruik maken van een gezamenlijke keuken en voor het nuttigen van de maaltijden en het hebben van ontspanning gebruik maken van een gezamenlijke woonkamer. De slaapkamer moet bereikbaar zijn via een vaste trap. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven kan het bevoegd gezag besluiten dat minder personen mogen worden gehuisvest;
- b. de eigenaar/huurder/uitzendbureau verantwoordelijk is voor het toezicht op de gehuisveste arbeidsmigranten en het onderhoud van de tuin;
- c. er sprake blijft van een goede gebruiksdifferentiatie in de linten (geen ongewenste concentratie van deze vorm van wonen);
- d. er op het perceel voldoende ruimte voor parkeergelegenheid is, waarbij dient te worden uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per bed;
- e. de toegang van een woonhuis tot op 40,00 m over een daarvoor geschikte route te naderen dient te zijn voor een brandweervoertuig;
- f. er een nachregister aanwezig is met de gegevens van de personen die in de woning verblijven.

39.5.2 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 39.4. sub d in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoefendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familierelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet het woonhuis opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

39.5.3 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 39.4. sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande woonhuis. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- c. er één parkeerplaats per kamer is;
- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

39.5.4 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 39.4. sub g in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 39.3.5. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van ten hoogste 120,00 m gerekend vanaf de voorgevel van het woonhuis;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van het woonhuis;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per woonhuis niet meer bedraagt dan 2.400 m² bedraagt;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van ten minste 3,50 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10,00 m;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;

- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen ten minste 30,00 m bedraagt;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

Artikel 40

Wonen - Stolp

40.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Stolp' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen in de bouwvorm van een stolp, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in bijlage 1;
- b. woonhuizen in de bouwvorm van een stolp in combinatie met een vorm van zorg, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "zorgwoning";
- c. bijgebouwen;
- d. het behoud en het herstel van de bestaande hoofdvormen van de stolpen,

en mede bestemd voor:

- e. bed and breakfast, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bed & breakfast";
- f. detailhandel en dienstverlening, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
- g. kantoren, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "kantoor";
- h. een tandartspraktijk, uitsluitend op de gronden ter plaatse van de aanduiding "dienstverlening",

met daaraan ondergeschikt:

- i. kleinschalige duurzame energiewinning;
- j. wegen en paden;
- k. water,

met de daarbij behorende:

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

40.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd.

40.2.1 Woonhuizen, bijgebouwen en overkappingen binnen een bouwvlak

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

- als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen in de bouwvorm van een stolp worden gebouwd;
- het aantal hoofdgebouwen mag per bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 1;
- een hoofdgebouw mag met niet minder dan 1 gevel in een naar de weg gekeerde bouwgrans worden gebouwd;
- bij verbouw of bij nieuwbouw mag de hoofdvorm van het gebouw, bepaald door de goothoogte en bouwhoogte, dakvorm, oppervlakte alsmede de verhouding tussen lengte- en breedtematen en gevelindeling niet gewijzigd worden;
- de bijgebouwen mogen uitsluitend achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van het hoofdgebouw;
- een gebouw of een overkapping mag uitsluitend worden gebouwd indien de maatvoering voldoet aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

	Goothoogte in m	Dakhelling in °		Bouwhoogte in m
	max	min	max	max
hoofdgebouwen	bestaand	bestaand	bestaand	bestaand
bijgebouwen	3,50	-	70	7,00
overkappingen	-	-	-	3,50

40.2.2 Bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per hoofdgebouw niet meer bedragen dan 150 m², tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan de bestaande oppervlakte, met een maximum van 350 m²;
- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de gronden behorende bij het hoofdgebouw gelegen buiten het bouwvlak;
- de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,00 m;
- de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 6,00 m;
- de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de zijgevels van het bijbehorende woonhuis mag niet meer bedragen dan 15,00 m;
- de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de achtergevel van het bijbehorende woonhuis mag niet meer bedragen dan 50,00 m.

40.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

40.3 Afwijken van de bouwregels

40.3.1 Afwijken maatvoeringen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.2.1. sub c in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van de stolp.

40.3.2 Saneringsregeling oppervlakte bijgebouwen en overkappingen 1

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.2.2. sub a, met behoud van het bepaalde in lid 40.2.2. sub b, in die zin dat, indien reeds 350 m² of meer aan gebouwen en overkappingen, niet zijnde glasopstanden, aanwezig is, maar minder dan 500 m², een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van gebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 50% van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen boven de 350 m², mits:

- a. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.3.3 Saneringsregeling oppervlakte bijgebouwen en overkappingen 2

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.2.2. sub a, met behoud van het bepaalde in lid 40.2.2. sub b, in die zin dat, indien reeds meer dan 500 m² aan gebouwen en overkappingen, niet zijnde glasopstanden, aanwezig is, een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van gebouwen en overkappingen plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 20% van het oppervlak aan gebouwen en overkappingen boven de 500 m², mits:

- a. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.3.4 Saneringsregeling glasopstanden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.2.2. sub a, met behoud van het bepaalde in lid 40.2.2. sub b, in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen bij een woonhuis meer bedraagt dan 150 m², mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bijgebouwen en overkappingen met 10 m² wordt vergroot bij sanering per 500 m² aan glasopstanden met een maximum van 30 m² bij sanering van 1.500 m² of meer;
- b. de toepassing van deze afwijking tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.3.5 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.2.3. sub a in die zin dat paardrijdbakken, tennisbanen en/of zwembaden worden toegestaan, mits:

- tevens de in lid 40.5.5. bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

40.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gebouwen en overkappingen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de in lid 40.1. sub a genoemde bedrijvigheid;
- b. het gebruik van gebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een hoofdgebouw voor bewoning;
- d. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning, met uitzondering van de woonhuizen ter plaatse van de aanduiding "zorgwoning";
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, met uitzondering van de bed and breakfast op de gronden ter plaatse van de aanduiding "bed & breakfast";

- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel, met uitzondering van:
 - 1. gronden ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
 - 2. productiegebonden detailhandel dan wel kleinschalige verkoop van eigen producten vanuit een verplaatsbaar/verrijdbaar stalletje van ten hoogste 6,00 m², waarbij een reclamebord van 0,50 bij 1,00 m is toegestaan;
- g. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden.

40.5 Afwijken van de gebruiksregels

40.5.1 Huisvesting arbeidsmigranten

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.4. onder d in die zin dat in een woonhuis ruimte wordt geboden voor de huisvesting van arbeidsmigranten anders dan in gezinsverband, onder voorwaarden dat:

- a. er maximaal 2 arbeidsmigranten per slaapkamer worden gehuisvest tot in totaal 8 werknemers, die gezamenlijk één huishouden vormen. Onder huishouding wordt verstaan, dat zij in het woonhuis een eigen slaapgelegenheid hebben, voor het bereiden van maaltijden gebruik maken van een gezamenlijke keuken en voor het nuttigen van de maaltijden en het hebben van ontspanning gebruik maken van een gezamenlijke woonkamer. De slaapkamer moet bereikbaar zijn via een vaste trap. Indien de omstandigheden daartoe aanleiding geven kan het bevoegd gezag besluiten dat minder personen mogen worden gehuisvest;
- b. de eigenaar/huurder/uitzendbureau verantwoordelijk is voor het toezicht op de gehuisveste arbeidsmigranten en het onderhoud van de tuin;
- c. er sprake blijft van een goede gebruiksdifferentiatie in de linten (geen ongewenste concentratie van deze vorm van wonen);
- d. er op het perceel voldoende ruimte voor parkeergelegenheid is, waarbij dient te worden uitgegaan van 0,5 parkeerplaats per bed;
- e. er een nachtregister aanwezig is met de gegevens van de personen die in de woning verblijven.

40.5.2 Twee woningen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.4. sub d in die zin dat een woonhuis, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast ten behoeve van de huisvesting van een tweede (huishouden van een) persoon;
- b. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee woningen worden gevestigd;
- c. de wijzigingsbevoegdheid passend is in de geldende Woonvisie;

- d. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.5.3 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.4. sub d in die zin dat een woonhuis wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoefendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familierelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet het woonhuis opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

40.5.4 Bed and breakfast

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.4. sub e in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van bed and breakfast, mits:

- a. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen het bestaande woonhuis en/of in de bij de stulp behorende (vrijkomende) agrarische bebouwing als nevenactiviteit voor het behoud van de Westfriese stolpboerderij. Toekomstige uitbreiding wordt niet toegestaan. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
- b. er maximaal zes recreatie-eenheden worden gerealiseerd;
- c. het parkeren uit het zicht - bij voorkeur achter de bebouwing - en op eigen terrein plaatsvindt;
- d. er één parkeerplaats per kamer is;
- e. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.5.5 Paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 40.4. sub g in die zin dat gronden, voor zover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg en/of bouw van een paardrijdbak, een tennisbaan en/of een zwembad, mits:

- a. tevens de in lid 40.3.5. bedoelde omgevingsvergunning wordt verleend;
- b. de voorzieningen worden gerealiseerd op een afstand van ten hoogste 120,00 m gerekend vanaf de voorgevel van het woonhuis;
- c. de voorzieningen alleen worden gerealiseerd en gebruikt ten behoeve van het eigen hobbymatig gebruik van de bewoners van het woonhuis;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de voorzieningen per woonhuis niet meer bedraagt dan 2.400 m² bedraagt;
- e. de afstand van de voorzieningen tot de perceelgrens niet minder bedraagt dan 5,00 m;
- f. de voorzieningen, vanaf de weg gezien, achter de achtergevelrooilijn en als regel achter de bestaande eigen bebouwing worden aangelegd en/of worden gebouwd;
- g. er een beplantingsplan wordt ingediend voor een strook met beplanting van ten minste 3,50 m breed tussen de voorzieningen en de perceelgrens. Het bevoegd gezag kan in een specifieke situatie in het belang van het behoud van het open landschap besluiten dat geen of slechts enkele beplanting moet worden aangelegd. De beplanting zal uit streekeigen soorten bestaan en overeenkomstig het goedgekeurde beplantingsplan worden aangelegd en in stand gehouden;
- h. de bouwhoogte van de lichtmasten niet meer bedraagt dan 10,00 m;
- i. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan 6;
- j. er sprake is van objectgerichte verlichting;
- k. de verlichting van de lichtmasten niet buiten de perceelgrens schijnt;
- l. de verlichting van de lichtmasten vanaf 21.00 uur tot zonsopgang niet brandt en van een verzegelde tijdschakelaar is voorzien;
- m. de afstand van de lichtmasten tot de nabij gelegen woningen ten minste 30,00 m bedraagt;
- n. op basis van een verlichtingsrapport van een ter zake deskundige is aangetoond dat aan de voorwaarden in sub j, k, l en m wordt voldaan.

40.6 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

40.6.1 Vergunningplicht

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- het (gedeeltelijk) slopen van stolpen.

40.6.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 40.6.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

40.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een stolp betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm van de stolp plaatsvindt.

40.7 Wijzigingsbevoegdheid

40.7.1 Wijzigen situering bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een ter plaatse aangegeven bouwvlak wordt verschoven, mits:

- a. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
- b. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
- c. de huidige situering vanuit de milieu- of woonsituatie belemmeringen oplevert voor de omgeving dan wel voor de bewoners zelf en er met een gewijzigde situering een verbetering in de milieu- of woonsituatie kan worden bewerkstelligd, dan wel er vanwege verbouw een aanpassing van de grenzen van het bouwvlak noodzakelijk is;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.7.2 Wijzigen met compensatie

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat ter plaatse een bestemmingsvlak 'Wonen - Lint 1' wordt aangebracht ten behoeve van de bouw van een woonhuis ter compensatie van de sloop van voormalige bedrijfsgebouwen en/of overkappingen, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woonhuis direct achter de stolp wordt gebouwd;
- c. de maatvoering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis voldoet aan hetgeen is gesteld in de tabel "Maatvoering percelen", zoals opgenomen in paragraaf 6.2. van de toelichting;
- d. de situering van het bouwvlak ten behoeve van het nieuwe woonhuis ten hoogste 5,00 m achter de voorgevelgrens van de dichtst bij de weg gebouwde gebouwen op de belendende percelen wordt gebouwd;
- e. er voldoende parkeergelegenheid op eigen erf aanwezig is;

- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. op het betreffende bouwperceel alle voormalige bedrijfsgebouwen, waaronder schuurkassen, met een gezamenlijke oppervlakte van ten minste 1.000 m², die ten minste tien jaar oud zijn en niet bestaan uit glasopstanden, cultuurhistorisch waardevolle en/of karakteristieke bedrijfsgebouwen, wordt gesloopt. Aanwezige glasopstanden moeten mede worden gesloopt;
- h. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake is van een verbetering van de ruimtelijke, landschappelijke en milieukwaliteit;
- i. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- j. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.7.3 Wijzigen bestemming vanwege afwijkende bouwvorm

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen en gevelindeling van de stolp en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de gronden worden voorzien van de bestemming 'Wonen - Lint 1', mits:

- a. de stolp teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 38 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

40.7.4 Wijzigen naar agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen - Stolp' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch', waarbij een bouwvlak ter plaatse wordt aangebracht, mits:

- a. er geen veehouderij wordt gevestigd;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn, met inachtneming van het gestelde in sub a;
- c. er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld voor de Agrarische Beoordelingscommissie;
- d. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
- e. de omvang van het bouwvlak maximaal 2 hectare zal bedragen;

- f. de bedrijfswoning pas mag worden gebouwd indien gelijktijdig bij het bedrijf ter plaatse bedrijfsgebouwen zijn gebouwd met een inhoud van ten minste 1000 m³ en is aangetoond dat het bedrijf binnen drie jaar tot een volwaardige omvang zal uitgroeien, waarbij de volwaardigheid zal worden beoordeeld door de Agrarische Beoordelingscommissie;
- g. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- h. met de vormgeving en inrichting van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de historisch gegroeide landschapsstructuur;
- i. de situering van het bouwvlak vergezeld gaat van een erfinrichtingsplan dat rekening houdt met de landschappelijke waarden;
- j. er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden, al dan niet blijkend uit archeologisch onderzoek dan wel eventueel overleg met de provinciaal archeoloog na vondsten van archeologisch waardevolle restanten;
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- l. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm.

Artikel 41

Wonen - Woongebouw

41.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woongebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een woongebouw met de daarbij behorende bergingen,

met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energiewinning,

met de daarbij behorende:

- c. tuinen, erven en terreinen;
- d. woonstraten;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. sloten en naar de aard daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

41.2 Bouwregels

41.2.1 Woongebouwen

Voor het bouwen van het woongebouw gelden de volgende regels:

- a. het woongebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. het aantal te bouwen wooneenheden in het woongebouw mag niet meer dan het bestaande aantal bedragen;
- c. de goothoogte en de bouwhoogte van een woongebouw mag niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte bedragen.

41.2.2 Bergingen

Voor het bouwen van bergingen gelden de volgende regels:

- a. de oppervlakte van een berging mag niet meer bedragen dan 15,00 m²;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bergingen mag niet meer bedragen dan 50% van het bij het woongebouw behorende terrein, exclusief de oppervlakte van het woongebouw;
- c. de bouwhoogte van een berging mag niet meer bedragen dan 3,50 m.

41.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de hoofdgebouwen niet meer mag bedragen dan 2,00 m;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

Artikel 42

Wonen - Woonwagenstandplaats

42.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Woonwagenstandplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonwagens, al dan niet in combinatie met ruimte voor aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in bijlage 1;
- b. bijgebouwen,

met daaraan ondergeschikt:

- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. wegen en paden;
- e. water,

met de daarbij behorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

42.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels aan de woonfunctie zijn toegevoegd.

42.2.1 Woonwagens

Voor woonwagens gelden de volgende regels:

- a. het aantal woonwagens per bestemmingsvlak mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal;
- b. de oppervlakte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte;
- c. de bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

42.2.2 Bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak

Voor het bouwen van bijgebouwen en overkappingen buiten een bouwvlak gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag per woonwagen niet meer bedragen dan 10 m²;

- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan 50% van de oppervlakte van de gronden behorende bij de woonwagen gelegen buiten het bouwvlak;
- c. de goothoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- d. de bouwhoogte van een bijgebouw mag niet meer bedragen dan 4,00 m;
- e. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer bedragen dan 3,50 m;
- f. indien het perceel grenst aan water mag de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot de bovenkant van het talud niet minder bedragen dan 1,00 m;
- g. de afstand van bijgebouwen en overkappingen tot openbare verharding, niet zijnde achter- of tussenpaden bij woonhuizen, mag niet minder bedragen dan 1,00 m.

42.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. er mogen geen paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden worden gebouwd, met uitzondering van de bestaande paardrijdbakken, tennisbanen en zwembaden;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1,00 m met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de woonwagen ten hoogste 2,00 m mag bedragen;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 5,00 m.

42.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gebouwen en overkappingen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan de in lid 42.1. sub a genoemde bedrijvigheid;
- b. het gebruik van gebouwen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zodanig dat de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van het beroep of het bedrijf meer bedraagt dan 40 m²;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen bij een woonwagen voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- f. het gebruik van gronden voor de bouw en/of de aanleg van een paardrijdbak, tennisbaan of een zwembad met de daarbij behorende bouwwerken;
- g. het plaatsen of laten plaatsen van een woonwagen buiten een bouwvlak;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van een woonwagen voor meer dan 1 woning.

42.4 Afwijken van de gebruiksregels

42.4.1 Inwoning zorgbehoevenden/zorgverleners

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 42.3. sub h in die zin dat een woonwagen wordt gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden, mits:

- a. de bewoning uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van zorg;
- b. de hulpbehoefendheid wordt aangetoond middels een doktersverklaring of een zorgindicatie. Deze indicatie of verklaring is niet nodig in geval van een familierelatie in de rechte lijn;
- c. er sprake blijft van één hoofdentree, één huisnummer en één meterkast, zodat de beide woonruimtes op de begane grond intern met elkaar verbonden zijn;
- d. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de in geding zijnde belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- e. na beëindiging van de zorg moet de woonwagen opnieuw ten behoeve van één huishouden in gebruik worden genomen.

Artikel 43

Waarde - Archeologie 1

43.1 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 de archeologische waarden van de gronden.

43.2 Bouwregels

43.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van de bestemming of ten behoeve van andere bestemmingen

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, waarvan bodemverstorende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, een archeologisch rapport dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland te overleggen indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' en de oppervlakte van het project meer dan 0 m² betreft en de bodemroering dieper dan 0,4 m onder het maaiveld plaatsvinden.

43.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwen ten behoeve van andere bestemmingen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

43.2.3 Uitzonderingen voor het bouwen van een bouwwerk

Het bepaalde in lid 43.2.1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op:

- a. vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut. Dit dient wel van tevoren worden voorgelegd ter toetsing aan het bevoegd gezag;
- b. regulier onderhoud en beheer van een terrein.

43.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

43.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 43.2.1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
- b. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 - 1. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van Archeologie West-Friesland, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 - 2. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

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

43.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Voor de volgende werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. diepploegen;
- h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;

- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

43.5.2 Uitzondering

De in lid 43.5.1 genoemde vergunning is niet nodig voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- b. in het kader van het normale beheer en onderhoud (incl. sleufloos draineren);
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 43.4 bedoeld, is verleend;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

43.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:

- a. de aanvrager een rapport, dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland, heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
 - 1. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd; of
 - 2. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad; of
 - 3. kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van de bevoegde overheid in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch bedrijf.

43.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 1' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze te

wijzigen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' of 'Waarde - Archeologie 3', als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Artikel 44

Waarde - Archeologie 2

44.1 Bestemmingsomschrijving

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

44.2 Bouwregels

44.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van de bestemming of ten behoeve van andere bestemmingen

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, een archeologisch rapport dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland te overleggen indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' en de oppervlakte van het project meer dan 100 m² betreft en de bodemroering dieper dan 0,4 m onder het maaiveld plaatsvinden.

44.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwen ten behoeve van andere bestemmingen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

44.2.3 Uitzonderingen voor het bouwen van een bouwwerk

Het bepaalde in lid 44.2.1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op:

- a. vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut. Dit dient wel van tevoren worden voorgelegd ter toetsing aan het bevoegd gezag;
- b. regulier onderhoud en beheer van een terrein.

44.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

44.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 44.2.1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
- b. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 - 1. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van Archeologie West-Friesland, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 - 2. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

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

44.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Voor de volgende werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het uitvoeren van heiwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. diepploegen;
- h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;

- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

44.5.2 Uitzondering

De in lid 44.5.1 genoemde vergunning is niet nodig voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- b. in het kader van het normale beheer en onderhoud (incl. sleufloos draineren);
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 44.4 bedoeld, is verleend;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

44.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:

- a. de aanvrager een rapport, dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland, heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
 - 1. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd; of
 - 2. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad; of
 - 3. kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van de bevoegde overheid in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch bedrijf.

44.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 2' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze te

wijzigen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' of 'Waarde - Archeologie 3', als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Artikel 45

Waarde - Archeologie 3

45.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden.

45.2 Bouwregels

45.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen ten behoeve van de bestemming of ten behoeve van andere bestemmingen

In aanvulling op het bepaalde bij de andere daar voorkomende bestemming(en) dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, waarvan bodemversturende bouwwerkzaamheden deel uitmaken, een archeologisch rapport dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland te overleggen indien de bouwwerkzaamheden plaatsvinden ter plaatse van de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' en de oppervlakte van het project meer dan 500 m² betreft en de bodemroering dieper dan 0,4 m onder het maaiveld plaatsvinden.

45.2.2 Voorwaarden omgevingsvergunning

Aan een omgevingsvergunning voor het bouwen van een bouwwerk of bouwen ten behoeve van andere bestemmingen ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3' kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:

- a. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
- b. het doen van opgravingen;
- c. begeleiding van de activiteiten door een archeologisch deskundige.

45.2.3 Uitzonderingen voor het bouwen van een bouwwerk

Het bepaalde in lid 45.2.1 is niet van toepassing op een bouwplan dat betrekking heeft op:

- a. vervanging van een reeds bestaand bouwwerk waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt benut. Dit dient wel van tevoren worden voorgelegd ter toetsing aan het bevoegd gezag;
- b. regulier onderhoud en beheer van een terrein.

45.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de situering, de inrichting en het gebruik van de gronden die vallen binnen de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 3', indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse beschermingswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Toepassing van de bevoegdheid mag niet leiden tot een onevenredige beperking van het meest doelmatige gebruik.

45.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 45.2.1, met inachtneming van de voor de betrokken bestemmingen geldende (bouw)regels.
- b. Een omgevingsvergunning, zoals bedoeld in dit lid, wordt verleend indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de aanvrager van de omgevingsvergunning aan de hand van:
 1. nader archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn of als er, mede naar het oordeel van Archeologie West-Friesland, geen archeologische waarden te verwachten zijn;
 2. andere informatie heeft aangetoond dat door bodemverstoringen op de betrokken locatie geen archeologische waarden verstoord zullen worden.

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

45.5.1 Omgevingsvergunningplicht

Voor de volgende werken of werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. aanbrengen van gesloten oppervlakteverhardingen;
- b. bodemverlagen of afgraven, ophogen, egaliseren dan wel anderszins aanbrengen van wijzigingen in het maaiveld;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en/of bomen;
- d. het verrichten van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- e. het uitvoeren van heilwerkzaamheden en het op een of ander wijze indrijven van voorwerpen;
- f. het aanleggen van kabels en leidingen en daarmee verband houdende constructies;
- g. diepploegen;
- h. het aanleggen van watergangen of het vergraven, verruimen of dempen van reeds bestaande watergangen;

- i. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand.

45.5.2 Uitzondering

De in lid 45.5.1 genoemde vergunning is niet nodig voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- b. in het kader van het normale beheer en onderhoud (incl. sleufloos draineren);
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning of een ontgrondingvergunning;
- d. noodzakelijk zijn voor de uitvoering van een bouwplan waarvoor een omgevingsvergunning, zoals in lid 45.4 bedoeld, is verleend;
- e. ten dienste van archeologisch onderzoek worden uitgevoerd.

45.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Een omgevingsvergunning wordt in ieder geval verleend, indien:

- a. de aanvrager een rapport, dan wel een quickscan van Archeologie West-Friesland, heeft overlegd waarin de archeologische waarde van het te verstoren terrein naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld en waaruit blijkt dat:
 - 1. het behoud van de archeologische waarden in voldoende mate kan worden geborgd; of
 - 2. de archeologische waarden door de verstoring niet onevenredig worden geschaad; of
 - 3. kan aantonen dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b. de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarden van de betrokken locatie naar het oordeel van de bevoegde overheid in voldoende mate is vastgesteld;
- c. de betrokken archeologische waarden, gelet op dit rapport, door de activiteiten niet worden geschaad of mogelijke schade kan worden voorkomen door aan de omgevingsvergunning regels te verbinden, gericht op:
 - 1. het treffen van maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. het doen van opgravingen;
 - 3. begeleiding van de bouwactiviteiten door een archeologisch bedrijf.

45.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin, dat de verbeelding wordt gewijzigd door van één of meerdere bestemmingsvlakken de begrenzing te veranderen of de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 3' toe te voegen of te verwijderen, dan wel deze te

wijzigen in de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1' of 'Waarde - Archeologie 2', als archeologische bevindingen daar aanleiding toe geven.

Artikel 46

Waterstaat - Waterkering

46.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat – Waterkering' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor deze gronden aangewezen bestemmingen (basis-bestemmingen) tevens bestemd voor waterkerende werken ten behoeve van de waterstaat, waaronder kaden en dijken.

46.2 Bouwregels

46.2.1 Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende aanvullende regel:

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere bestemmingen mag niet eerder worden gebouwd, dan nadat advies is ingewonnen bij de dijkbeheerder.

HOOFDSTUK 3

Algemene regels

Artikel 47

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 48

Algemene bouwregels

48.1 Bestaande afmetingen

Wanneer een bestaand gebouw of bouwwerk, geen gebouw zijnde:

- een grotere goothoogte;
- een grotere bouwhoogte;
- een grotere oppervlakte;
- een grotere dakhelling;
- een kleinere dakhelling,

heeft dan in de bouwregels in de van toepassing zijnde bestemming is toegestaan, dan mag:

- de goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en/of dakhelling ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte en/of oppervlakte en of dakhelling bedragen;
- de dakhelling ten minste de bestaande dakhelling bedragen.

Artikel 49

Algemene gebruiksregels

49.1 Gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- b. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- c. het storten van puin en afvalstoffen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- e. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, tenzij ter plaatse planologische medewerking is verleend aan de vestiging van een kleinschalig kampeerterrein;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen die langer duren dan twee dagen.

49.2 Afwijken van de gebruiksregels

49.2.1 Klein kamperen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 49.1. sub e. in die zin dat de gronden worden gebruikt ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits:

- a. het kleinschalig kamperen uitsluitend wordt toegestaan op een aaneengesloten stuk grond van minimaal 0,5 hectare bij het wonen en bij functies waarvan het wonen deel uitmaakt;
- b. het kampeerterrein bij een agrarisch bedrijf binnen het ter plaatse aangegeven bouwvlak gesitueerd wordt;
- c. het aantal te plaatsen kampeermiddelen op een kampeerterrein binnen de bebouwde kom ten hoogste 10 bedraagt, inclusief de mogelijkheid voor de plaatsing van 1 trekkershut;
- d. het aantal te plaatsen kampeermiddelen op een kampeerterrein buiten de bebouwde kom ten hoogste 25 bedraagt, inclusief de mogelijkheid voor de plaatsing van 2 trekkershutten;
- e. er geen stacaravans worden geplaatst en/of seizoenplaatsen worden ingericht, met uitzondering van de trekkershutten;

- f. het kamperen uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot 31 oktober, waarbij alle kampeermiddelen buiten deze periode verwijderd moeten worden met uitzondering van de trekkershutten;
- g. het kampeerterrein direct achter de bestaande bebouwing wordt gesitueerd, zodat het kampeerterrein niet in open veldsituaties worden aangelegd;
- h. de afstand van een kampeerterrein tot een naastgelegen woonhuis ten minste 50 m bedraagt;
- i. er gebruik wordt gemaakt van bestaande in- en uitritten op het bijbehorende perceel;
- j. de diepte van een kampeerterrein ten hoogste 100 m vanuit de achtergevel van het bijbehorende woonhuis zal bedragen;
- k. de breedte van een kampeerterrein ten hoogste 50 m zal bedragen;
- l. de afstand van de gronden waar het kampeerterrein feitelijk gevestigd wordt tot de buitengrenzen van een bestaand kampeerterrein ten minste 1000 m bedraagt;
- m. het kleinschalig kampeerterrein landschappelijk wordt ingepast en dat de specifieke landschapskarakteristieken worden ontzien;
- n. er geen sprake zal zijn van kantine-, sport-, winkel- en/of horeca-activiteiten;
- o. het kleinschalig kampeerterrein op een goede wijze bereikbaar is;
- p. aangetoond wordt dat de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein niet in strijd is met de ecologische en archeologische waarden en de externe veiligheid;
- q. voorafgaande aan de realisatie van een kleinschalig kampeerterrein wordt overlegd met het waterschap;
- r. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- s. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

49.2.2 Evenementen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 49.1. sub f, in die zin dat de gronden worden gebruikt ten behoeve van evenementen met kramen, tenten of karren, mits:

- a. het evenementen betreft die ten minste drie dagen aaneengesloten duren;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 50

Algemene aanduidingsregels

50.1 Kwaliteitszone

50.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding "kwaliteitszone" zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de landschappelijke waarden, wat onder meer inhoudt dat het belangrijk is dat in het gebied tussen de linten, in de directe omgeving van de dijk, geen ontwikkelingen op grote schaal plaatsvinden.

50.1.2 Bouwregels

Op de gronden ter plaatse van deze aanduiding mogen uitsluitend bouwwerken worden gebouwd indien voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd in het Beeldkwaliteitsplan Westfriese omringdijk wat is opgenomen in bijlage 4 bij deze regels.

50.1.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze algemene aanduiding, wordt in ieder geval gerekend:

- het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor de uitbreiding van bestaande, of de aanleg van nieuwe boomgaarden, bossen, fruittuinen of daarmee vergelijkbaar opgaand groen.

50.2 Veiligheidszone - lpg

50.2.1. Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - lpg" zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten vanwege de aanwezigheid van een risicovolle inrichting.

50.2.2. Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - lpg" geldt voor het bouwen van bouwwerken de volgende regel:

- anders dan in de basisbestemming is bepaald, mogen op de in lid 50.2.1 bedoelde gronden geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gebouwd.

50.2.3. Specifieke gebruiksregels

Ter plaatse van de aanduiding "veiligheidszone - lpg" wordt als strijdig gebruik in ieder geval gerekend:

- het gebruik van gronden en bouwwerken als kwetsbaar of beperkt kwetsbaar object (met uitzondering van het bestaande gebruik, voor zover het gebruik betreft dat niet reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan).

50.3 Vrijwaringszone - molenbiotoop

50.3.1 Aanduidingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone - molenbiotoop" zijn de gronden, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van de functie als werktuig van dit in dit gebied voorkomende molen, onder andere gelet op de windvang.

50.3.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mag, in afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemming(en), niet hoger worden gebouwd dan:

- a. binnen een afstand van 100 m van de molen: de bouwhoogte die gelijk is aan de bouwhoogte van de onderste punt van de verticaal staande wiek van de molen;
- b. binnen een afstand van 100 m tot 500 m van de molen: de bouwhoogte genoemd onder a vermeerderd met 1/30 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen.

50.3.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 50.3.2. in die zin dat hogere 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.

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

A. Vergunningplicht

Voor de volgende werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het ophogen van gronden hoger dan de op grond van de in lid 50.3.2. maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;
- b. het beplanten met bomen, heesters en andere opgaande beplanting hoger dan de op grond van de in lid 49.3.2. maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken;

- c. het aanbrengen van bovengrondse constructies, installaties en apparatuur hoger dan de op grond van de in lid 49.3.2. maximaal toelaatbare bouwhoogte voor bouwwerken.

B. Uitzondering

Het bepaalde in lid 49.3.4 sub a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud dan wel het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

C. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het huidige en/of het toekomstig functioneren van de molen als werktuig door windbelemmering en/of de waarde van de molen als landschapselement, dan wel dat door het stellen van voorwaarden hieraan voldoende tegemoet gekomen kan worden. Voorafgaand moet advies worden ingewonnen bij de beheerder van de molen.

50.4 Weidevogelleefgebied

50.4.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding "weidevogelleefgebied" zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de weidevogelleefgebieden.

50.4.2 Bouwregels

Op of in deze gronden gelden, in afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemming(en), de volgende regels voor het bouwen van gebouwen:

- a. er mogen geen gebouwen of, bouwwerken, geen gebouwen worden gebouwd anders dan in een bestaand bouwvlak of de uitbreiding van een bestaand bouwvlak;
- b. er mag geen nieuwe infrastructuur worden aangelegd.

50.4.3 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 50.4.2, mits:

- a. geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is;
- b. een groot openbaar belang wordt gediend met het verlenen van de omgevingsvergunning;
- c. er in het geval van woningbouw sprake is van de regeling Ruimte voor Ruimte als bedoeld in artikel 16 van de provinciale verordening en waarbij natuurdoelen leidend zijn;
- d. woningbouw bijdraagt aan een substantiële verbetering van in de directe omgeving daarvan aanwezige natuur kwaliteiten van het landschap;

- e. schade zoveel mogelijk wordt voorkomen en resterende schade wordt gecompenseerd;
- f. de maatregelen ten behoeve van de compensatie als bedoeld sub a daadwerkelijk worden uitgevoerd;
- g. de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in artikel 15 van de provinciale verordening in acht genomen zijn.

50.4.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze algemene aanduiding, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor de uitbreiding van bestaande, of de aanleg van nieuwe bossen of boomgaarden;
- b. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor verstorende activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, die het weidevogelleefgebied storen;
- c. het gebruiken of laten gebruiken van gronden voor het uitvoeren van werken die de realisatie van nieuwe peilverlagingen mogelijk maken.

50.4.5 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 50.4.3, mits:

- a. geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is;
- b. een groot openbaar belang wordt gediend met het verlenen van de omgevingsvergunning;
- c. schade zoveel mogelijk wordt voorkomen en resterende schade wordt gecompenseerd;
- d. de maatregelen ten behoeve van de compensatie als bedoeld sub a daadwerkelijk worden uitgevoerd;
- e. de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in artikel 15 van de provinciale verordening in acht genomen zijn.

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

A. Vergunningplicht

Voor de volgende werken en werkzaamheden is een omgevingsvergunning vereist:

- de aanleg van hoog opgaande beplantingen of laanbeplanting.

B. Uitzondering

Het bepaalde in lid 50.4.2 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud dan wel het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

C. Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. geen aanvaardbaar alternatief aanwezig is;
- b. een groot openbaar belang wordt gediend met het verlenen van de omgevingsvergunning;
- c. schade zoveel mogelijk wordt voorkomen en resterende schade wordt gecompenseerd;
- d. de maatregelen ten behoeve van de compensatie als bedoeld sub a daadwerkelijk worden uitgevoerd;
- e. de ruimtelijke kwaliteitseisen als bedoeld in artikel 15 van de provinciale verordening in acht genomen zijn.

Artikel 51

Algemene afwijkingsregels

51.1 Gebouwen en overkappingen ten behoeve van kleinschalig kamperen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bestemmingsregels ten aanzien van het bouwen van gebouwen, waaronder overkappingen, in die zin dat ten behoeve van het kleinschalig kamperen, gebouwtjes, waaronder overkappingen, ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen, waaronder overkappingen, per kampeerterrein mag niet meer bedragen dan 50 m²;
- b. de goothoogte van een gebouw of een overkapping niet meer bedraagt dan 3,00 m;
- c. de dakhelling van een gebouw of een overkapping niet meer bedraagt dan 15°;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 52

Algemene wijzigingsregels

52.1 Beloop en profiel van wegen

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin 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 geeft.

52.2 Zendmasten

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40,00 m, mits:

- a. er per dorp niet meer dan 1 mast wordt geplaatst;
- b. bij de plaatsing zoveel mogelijk wordt aangesloten bij bestaande hoge elementen, zoals gebouwen, torens, torensilos of masten, met uitzondering van cultuurhistorische waardevolle bouwwerken waaronder monumenten, en de plaatsing niet binnen de directe omgeving van woonhuizen plaatsvindt;
- c. bij de plaatsing rekening wordt gehouden met een goede bereikbaarheid en landschappelijke inpasbaarheid;
- d. de noodzaak van de plaatsing wordt aangetoond, waarbij het principe geldt dat er voorkeur bestaat voor de plaatsing voor 1 grote antenne boven meerdere kleine antennes (benutten van elkaars opstelpunten) alsmede de voorkeur voor plaatsing in stedelijk gebied;
- e. de zendmasten een open constructie hebben;
- f. aangetoond is dat er geen onevenredige schade wordt gedaan aan de veiligheid en de gezondheid;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

52.3 Bestemming 'Natuur'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur' dan wel de bestemming 'Natuur' wordt gewijzigd in enige bestemming, mits:

- a. deze wijziging noodzakelijk is vanuit het oogpunt van de Ecologische Hoofdstructuur;

- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 21 van overeenkomstige toepassing zijn.

52.4 Bestemming 'Verkeer'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer' dan wel de bestemming 'Verkeer' wordt gewijzigd in enige bestemming, mits:

- a. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen, en dergelijke van wegen en paden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 32 van overeenkomstige toepassing zijn.

52.5 Bestemming 'Water'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Water' dan wel de bestemming 'Water' wordt gewijzigd in enige bestemming, mits:

- a. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor de incidentele aanleg van opvaarten, verbredingen van waterlopen ten behoeve van waterberging, het verbreden van vaarroutes, het gedeeltelijk dempen van grachten bij erven en/of de aanleg van natuurvriendelijke oevers, bochtafsnijdingen, kleine verleggingen, en dergelijke van vaarwegen c.a.;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden en de cultuurhistorische waarden;
- c. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 34 van overeenkomstige toepassing zijn.

52.6 Bestemming 'Detailhandel'

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemmingen op de gronden ter plaatse van de aanduiding "wro-zone - wijzigingsgebied detailhandel" worden gewijzigd in de bestemming 'Detailhandel', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 13 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. niet meer dan 200 m² aan winkelvloeroppervlakte mag worden gerealiseerd;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 53

Overige regels

53.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

53.2 Aanvullende werking welstandscriteria

De op de verbeelding en in de regels geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken, kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria, zoals opgenomen in de gemeentelijke Welstandsnota.

53.3 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- c. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- d. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- e. de ruimte tussen bouwwerken.

HOOFDSTUK 4

Overgangs- en slotregels

Artikel 54

Overgangsrecht

54.1 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 voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 - gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - 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 het bepaalde in sub a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde in 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 overgangsbepalingen van dat plan.

54.2 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, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in 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 in sub a, 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.

- d. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

54.3 Persoonsgebonden overgangsrecht

- a. Voor de loods aan Dorpsweg 20 te Schellinkhout geldt dat deze in strijd met het bestemmingsplan in gebruik is genomen ten behoeve van een cateringbedrijf. Dit strijdige gebruik mag worden voortgezet door de bestaande gebruiker die de loods mag gebruiken ten behoeve van het cateringbedrijf op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Zodra het gebruik ten behoeve van het cateringbedrijf door de bestaande gebruikers wordt beëindigd vervalt het recht op gebruik van deze loods ten behoeve van een cateringbedrijf.

Als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de persoon/personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Drechterland als bewoner(s) staat ingeschreven op het adres Dorpsweg 20 te Schellinkhout.

- b. Voor de bijgebouwen aan Hemmerbuurt 78 te Hem geldt dat deze in strijd met het bestemmingsplan in gebruik zijn genomen ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit strijdige gebruik mag worden voortgezet door de bestaande gebruiker die de bijgebouwen gebruikt voor het verlenen van huisvesting van arbeidsmigranten op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Zodra het gebruik ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders door de bestaande gebruikers wordt beëindigd vervalt het recht op gebruik van de bijgebouwen ten behoeve van de huisvesting van seizoenarbeiders.

Als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de persoon/personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Drechterland als bewoner(s) staat ingeschreven op het adres Hemmerbuurt 78 te Hem.

- c. Voor de gronden aan Hemweg 14 te Wijdenes geldt dat deze in strijd met het bestemmingsplan in gebruik zijn genomen ten behoeve van een paardrijdbak. Dit strijdige gebruik mag worden voortgezet door de bestaande gebruiker die de paardrijdbak gebruikt op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan. Zodra het gebruik van de paardrijdbak door de bestaande gebruiker wordt beëindigd vervalt het recht op gebruik van de gronden ten behoeve van een paardrijdbak.

Als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de persoon/personen die op het tijdstip van inwerkingtreding van dit bestemmingsplan volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Drechterland als bewoner(s) staat ingeschreven op het adres Hemweg 14 te Wijdenes.

Artikel 55

Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

'Regels van het Bestemmingsplan Drechterland Zuid' van de gemeente Drechterland.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van.....

