

R e g e l s

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1	Begrippen	7
Artikel 2	Wijze van meten	17

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3	Agrarisch	21
Artikel 4	Agrarisch met waarden	28
Artikel 5	Agrarisch - Bedrijf	37
Artikel 6	Agrarisch - Paardenhouderij	46
Artikel 7	Bedrijf	51
Artikel 8	Bedrijf - Gas	56
Artikel 9	Bedrijf - Zoutwinning	58
Artikel 10	Bos	60
Artikel 11	Cultuur en ontspanning	62
Artikel 12	Cultuur en ontspanning - seksinrichting	65
Artikel 13	Groen	67
Artikel 14	Horeca	68
Artikel 15	Maatschappelijk	71
Artikel 16	Natuur	74
Artikel 17	Recreatie - Dagrecreatie	76
Artikel 18	Recreatie - Jachthaven	78
Artikel 19	Recreatie - Verblijfsrecreatie	81
Artikel 20	Sport	84
Artikel 21	Sport - Manege	85
Artikel 22	Verkeer	89
Artikel 23	Verkeer - Landingsbaan	91
Artikel 24	Verkeer - Railverkeer	93
Artikel 25	Water	94
Artikel 26	Wonen	95
Artikel 27	Wonen - Buitenplaats	100
Artikel 28	Wonen - Woonboerderij	104
Artikel 29	Leiding - Hoogspanningsverbinding	108
Artikel 30	Leiding - Hoogspanningsverbinding	110
Artikel 31	Waarde - Archeologie 1	112
Artikel 32	Waarde - Archeologie 2	115
Artikel 33	Waarde - Archeologie 3	118
Artikel 34	Waarde - Archeologie 4	121
Artikel 35	Waarde - Beschermd Dorpsgezicht	124
Artikel 36	Waarde - Cultuurhistorie	126
Artikel 37	Waarde - Landschap - Groen lint	127
Artikel 38	Waarde - Geomorfologie	128
Artikel 39	Waterstaat - Noodbergingsgebied	129

Artikel 40 Water - Waterberging 131

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 41 Anti-dubbeltelbepaling 135

Artikel 42 Algemene aanduidingsregels 136

Artikel 43 Algemene afwijkingsregels 146

Artikel 44 Algemene wijzigingsregels 148

Artikel 45 Overige regels 149

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 46 Overgangsrecht 153

Artikel 47 Slotregel 155

Staat van bedrijven

Lijst van minicampings

Overzicht woningcapaciteit gemeente Oldambt

Woonprogramma

Gebiedenkaart intensieve veehouderij

Cultuurhistorie waardering objecten OLD

Toelichting Beschermd Dorpsgezicht Nieuw Beerta

Aanwijzing Nieuw-Beerta tot beschermd dorpsgezicht

H o o f d s t u k 1

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

Artikel 1

Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1. **plan:**
het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Oldambt;
2. **bestemmingsplan:**
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1661.01BP0001-0302 met de bijbehorende regels;
3. **aanbouw:**
een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;
4. **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;
5. **aanduidingsgrens:**
de grens van de aanduiding indien het een vlak betreft;
6. **aan huis gebonden beroep of bedrijf:**
het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied of het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid door middel van handwerk, waarvan de omvang in een woning met bijbehorende gebouwen past en de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin in overwegende mate wordt behouden;
7. **agrarisch bedrijf:**
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of door het houden van dieren, waaronder tot een capaciteit van 100 ton per dag tevens wordt begrepen co-vergisting ten behoeve van energieopwekking;
8. **archeologische waarde:**
de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden;

9. bebouwing:
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
10. bedrijfswoning:
een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bestemd voor (het gezin van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;
11. belemmerde zone:
zone ter bescherming van gasleidingen of andere nutsvoorzieningen waarbinnen op grond van een zakelijk recht niet gebouwd mag worden;
12. beperkt kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico dan wel een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden
13. bestaand:
 - a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
 - b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, de voorheen geldende Beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of de Beheersverordening, of een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12 lid 1 onder a sub 2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
14. bestemmingsgrens:
de grens van een bestemmingsvlak;
15. bestemmingsvlak:
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
16. bijgebouw:
een op zichzelfstaand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist, tenzij in de regels anders is bepaald;
17. boerderijwinkel:
verkooppunt waar voornamelijk agrarische producten van het eigen bedrijf en streekproducten worden verkocht;

18. **bos:**
bos gericht op houtproductie, natuurbehoud, recreatie en/of kwaliteit van het landschap, waarbij de verschijningsvorm als bos primair is;
19. **bosbouw:**
het geheel van bedrijfsmatig handelen en activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande en nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;
20. **bouwen:**
het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, het vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;
21. **bouwgrens:**
de grens van een bouwvlak;
22. **bouwlaag:**
een doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met uitsluiting van onderbouw en kapverdieping;
23. **bouwperceel:**
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
24. **bouwperceelgrens:**
de grens van een bouwperceel;
25. **bouwvlak:**
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
26. **bouwwerk:**
elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;
27. **carport:**
overkapping, bedoeld voor het stallen van een auto;

28. **cultuurhistorische waarde:**
de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied;
29. **dagrecreatie:**
een vorm van recreëren die zich beperkt tot één dag (zonder overnachting), dit in tegenstelling tot bijvoorbeeld kamperen en dergelijke waarbij men zich voor meerdere dagen van huis begeeft;
30. **dak:**
elke bovenbeëindiging van een gebouw;
31. **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;
32. **erf:**
een al dan niet omheind stuk grond dat in ruimtelijk opzicht direct behorende bij, in functioneel opzicht is ingericht ten dienste van en in feitelijk opzicht direct aansluitend aan een woning of een ander gebouw dat in beginsel behoort tot het perceel waarop de woning of het andere gebouw is geplaatst, zoals dat kan blijken uit de kadastrale gegevens en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;
33. **evenement:**
een voor publiek toegankelijke verrichting van vermaak die in de openbare ruimte wordt gehouden;
34. **gebouw:**
elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
35. **gebruik:**
het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;
36. **gebruiksgerichte paardenhouderij:**
paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden en het geven van instructies aan derden;

37. **geluidgevoelig object:**
een woning of een ander gebouw of object waarvoor ingevolge artikel 82 van de Wet geluidhinder bij Algemene Maatregel van Bestuur de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting is aangegeven;
38. **grondgebonden agrarisch bedrijf:**
een agrarisch bedrijf waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond;
39. **habitattoets:**
toets als bedoeld in artikel 6 van de Habitatrichtlijn. Deze toets kan bestaan uit de volgende stappen:
 - a. nagaan of de activiteit significante effecten kan hebben op de speciale beschermingszone (voortoets);
 - b. een passende beoordeling in geval is geconstateerd dat sprake kan zijn van significante gevolgen;
40. **hoofdgebouw:**
een gebouw dat op een bouwvlak of bouwperceel door zijn constructie of afmetingen, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;
41. **horecabedrijf:**
een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;
42. **houtteelt:**
het telen van hout gericht op uitsluitend de productie als onderdeel van een agrarisch bedrijf;
43. **huishouden:**
een alleenstaande, dan wel twee of meer personen die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;
44. **intensieve veehouderij:**
niet-grondgebonden agrarisch bedrijf dat zelfstandig of als neventak (nagenoeg) geheel in gebouwen varkens, pluimvee, vleeskalveren of pelsdieren houdt;
45. **kampeermiddelen:**
een mobiel en/of demontabel kampeermiddel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomen of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opge-

richt dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

46. kampeerplaats:
een stuk grond van maximaal 100 m² voor het plaatsen van één kampeermiddel met bijzettentjes van maximaal 6 m²;
47. kap:
een geheel of gedeeltelijk niet-horizontale dakconstructie gevormd door ten minste twee schuinhellende dakschilden;
48. kas:
een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;
49. kleinschalige verblijfsrecreatie:
het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 15 kampeerplaatsen al dan niet in combinatie met bijbehorende ondergeschikte dagrecreatieve voorzieningen zoals ondergeschikte horeca, ondergeschikte detailhandel en het verhuren van kano's;
50. kwekerij:
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of op detailhandel en groothandel in ter plaatse geproduceerde producten;
51. kwetsbaar object:
een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico, dan wel een risicoafstand is bepaald, die in acht genomen moet worden;
52. landschappelijke waarde:
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door het waarneembare deel van het aardoppervlak dat wordt bepaald door de onderlinge samenhang en beïnvloeding van de levende en niet-levende natuur;
53. LOFAR-radiotelescoop:
radiotelescoop hoofdzakelijk gericht op ontvangst van signalen uit het heelal en daarnaast te gebruiken voor ander wetenschappelijk onderzoek met behulp van geofoons, infrageluidskast en infrasonsensoren, welke ook via een glasvezelnetwerk zijn verbonden met een centrale computer in Groningen;
54. longeercirkel:
ruimte in de vorm van een cirkel, waarin een paard onder begeleiding specifieke training kan worden gegeven;

55. maatschappelijke doeleinden:
educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele, levensbeschouwelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en recreatieve voorzieningen, kinderopvang en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel ten dienste van deze voorzieningen;
56. manege:
paardenhouderij die is gericht op het bieden van paardrijmogelijkheden (inclusief instructie) aan derden, al dan niet in combinatie met stallingsruimte voor paarden van derden en al dan niet met een horecavoorziening die is gericht op het verstrekken van dranken en etenswaren aan bezoekers van het manegebedrijf;
57. mantelzorg
het bieden van zorg aan een naaste.
58. mestopslagplaats:
een aarden put bekleed met folie die geheel of gedeeltelijk is ingegraven en wordt omgeven door een grondwal ten behoeve van de opslag van drijfmest;
59. mestsilos:
een constructie van beton, hout of staal bekleed met folie of beton, dan wel een gemetselde constructie die geheel of gedeeltelijk is ingegraven ten behoeve van de opslag van mest. Onder een mestsilos wordt niet begrepen een mestkelder, zijnde een volledig ondergrondse bak, die is gecombineerd met een gebouw;
60. mobiel kampeermiddel:
een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen met de bedoeling deze te plaatsen op een kleinschalig kampeerterrein gedurende ten hoogste 3 aansluitende maanden per kampeerseizoen;
61. natuurbeschermingswettoets:
een toets waarbij is onderzocht of op voorhand redelijkerwijs is te verwachten dat een vergunning op grond van de Natuurbeschermingswet 1998, indien vereist, zal worden verleend;
62. natuurlijke waarde:
de aan een gebied toegekende waarde gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en biologische elementen, zowel afzonderlijk als in onderlinge samenhang;

63. objecten voor minder zelfredzame personen:
Objecten zoals basisscholen en scholen voor bijzonder onderwijs, zorginstellingen, bejaardenhuizen, ziekenhuizen, kinderdagopvang, aanleunwoningen bij zorginstellingen of bejaardenhuizen, dagverblijfplaatsen voor minder zelfredzame personen (bijvoorbeeld sociale werkvoorziening), cellencomplexen of daarmee gelijkgestelde inrichtingen;
64. ondergeschikte horeca:
horeca die uitsluitend gericht is op het verstrekken van dranken en/of etenswaren op een wijze die ondergeschikt is aan en ten dienste staat van de hoofdfunctie van een perceel;
65. overkapping:
elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een voor mensen toegankelijke overdekte ruimte vormt en dat geheel of gedeeltelijk door ten hoogste één wand is omsloten;
66. paardenbak:
een door middel van 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;
67. paardenpension/paardenstalling:
het bieden van gelegenheid aan derden om hun paarden en pony's in pension te stallen en te weiden; onder paardenpension en/of paardenstalling worden geen maneges verstaan;
68. peil:
a. voor gebouwen, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld;
69. permanente bewoning:
de bewoning van een recreatiewoning als hoofdverblijf;
70. productiegerichte paardenhouderij:
grondgebonden paardenhouderij die is gericht op het fokken van paarden en het bieden van leefruimte aan opgroeiende paarden;
71. prostitutie:
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding;

72. **recreatiewoning:**
een permanent aanwezig gebouw, geen woonkeet en geen caravan of ander bouwsel op wielen zijnde, bestemd om uitsluitend door een huishouden of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, die het hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond;
73. **risicovolle inrichting:**
een inrichting, waarvoor ofwel op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ofwel op grond van het Vuurwerkbesluit een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;
74. **seksinrichting:**
een voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden.
Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;
75. **sleufsilos:**
een onafgedekte constructie van beton, dan wel een gemetselde constructie ten behoeve van de opslag van kuilvoer;
76. **tijdstip van beëindiging van een bepaald gebruik:**
1. het tijdstip waarop een gebouw is gesloopt, dan wel vanwege bouwkundige gebreken het gebruik ingevolge de Woningwet dient te worden gestaakt;
2. het tijdstip waarop gronden en/of een gebouw met de bijbehorende grond kennelijk in gebruik zijn genomen voor een andere functie dan in het bestemmingsplan voor de betreffende gronden in de bestemmingsomschrijving is aangegeven;
77. **trekkershutten**
een kleinschalig gebouw, bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor kortdurend recreatief nachtverblijf;
78. **uitbouw:**
een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm kan worden onderscheiden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht onderge-

schikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

79. vast kampeermiddel:
een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijf op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken;
80. voorgevel:
de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;
81. woning:
een gebouw of een gedeelte van een gebouw, krachtens aard en indeling geschikt en uitsluitend bestemd voor de huisvesting van één huishouden;
82. zorgboerderij:
een bedrijf waar zorgactiviteiten gecombineerd worden met agrarische activiteiten. Er wordt op kleine schaal opvang geboden aan zorgvragers die op therapeutische basis meehelpen en/of aanwezig zijn bij (onderdelen van) hoofdzakelijk agrarische werkzaamheden en eventueel bij de zorgboerderij verblijven of wonen.

Artikel 2

Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

1. dakhelling:
langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;
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;
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 en dakkapellen;
4. de bouwhoogte van een bouwwerk:
vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;
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;
6. lengte, breedte en diepte van een gebouw:
tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren;
7. afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:
vanaf enig punt van een gebouw tot de zijdelingse grens van een bouwperceel;
8. de hoogte van een windturbine:
vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

H o o f d s t u k 2

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

Artikel 3

Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. een mestopslagplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- c. een mestsilos, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'silos';
- d. agrarische cultuurgrond;
- e. dagrecreatieve voorzieningen;
- f. hondendressuur, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondendressuur';
- g. waterlopen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat:

1. in het doel 'uitoefening van het agrarisch bedrijf' niet zijn begrepen:
 - opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt', waarop hout- en boomteelt wel zijn toegestaan;
 - kassen en tunnelkassen;
 - het oprichten en/of aanbrengen van mestopslagplaatsen, mestsilos en sleufsilos tenzij de gronden nader zijn aangeduid als bedoeld onder b en/of c;
2. voor mestopslagplaatsen als bedoeld onder b geldt dat:
 - de oppervlakte niet meer dan 750 m² bedraagt, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - de inhoud niet meer dan 2.500 m³ bedraagt, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
 - deze hoofdzakelijk moeten worden gebruikt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering van het bedrijf op diens gronden de mestopslag is gesitueerd;
3. het doel 'dagrecreatieve voorzieningen' is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruiterspaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, de inrichting van visoevers en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
4. uitsluitend bestaande paardenbakken in de bestemming zijn begrepen.

3.2 Bouwregels

- a. **Bebouwing ten dienste van de bedrijfsmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf**
 - 1. Ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
 - 2. In afwijking van het bepaalde onder 1 mogen geen sleufsilos worden gebouwd.
- b. **Bebouwing ten dienste van mestsilos**
 - 1. Ter plaatse van de aanduiding 'silo' is een mestsilo toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. de inhoud niet meer bedraagt dan 2.500 m³, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 - b. de bouwhoogte ten hoogste 6 m bedraagt exclusief de afdekking;
 - c. deze mestopslagplaats in hoofdzaak is bestemd voor gebruik binnen de agrarische bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf op diens gronden de mestopslag is gesitueerd;
- c. **Bebouwing ten dienste van overige doeleinden**
 - 1. Ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding is het bouwen beperkt tot een maximale oppervlakte van 50 m² per gebouw, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt. De maximale bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
 - 2. Ten behoeve van de hondendressuur mag ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van sport - hondendressuur' binnen het bouwvlak één gebouw worden opgericht. De maximale bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
 - 3. Voor de overige doeleinden is het bouwen beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 3 m.

3.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 3.2, sub a verlenen ten behoeve van de bouw van sleufsilos, met dien verstande dat:
- 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
 - 2. de inhoud niet meer bedraagt dan 2.500 m³;
 - 3. bedrijfseconomische, planologische, dan wel milieuhygiënische redenen voor plaatsing buiten de bestemming Agrarisch - Bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij of Sport - Manege aanwezig zijn.
- SLEUFSILO'S BUITEN HET BOUWVLAK
- b. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 3.2, sub a verlenen voor het realiseren van extra stalruimte bij woningen ten behoeve van de uitoefening van een agrarische hobby, met dien verstande dat:
- 1. de bij de betreffende woning behorende oppervlakte cultuurgrond minimaal 20.000 m² bedraagt;
 - 2. dient te worden gebouwd in de onmiddellijke nabijheid van de eigen woning;
 - 3. de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
 - 4. de bouwhoogte ten hoogste 3,5 m bedraagt.
- AGRARISCHE HOBBY'S
- c. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 3.2, sub b verlenen voor de bouw van mestsilos op andere gronden dan die ter plaatse van de aanduiding 'silo', met dien verstande dat een dergelijke omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend wanneer:
- 1. de milieuregelgeving zich niet tegen de bouw van de mestsilo verzet;
 - 2. de landschappelijke inpassing op een verantwoorde wijze plaatsvindt;
 - 3. de afstand tot sloten waarop een Keur van het waterschap van toepassing is, ten minste 5 m bedraagt;
 - 4. de afstand tot gronden met de bestemming Bos of Natuur minimaal 250 m bedraagt;
 - 5. de mestsilo in hoofdzaak is bestemd voor gebruik binnen de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf op diens gronden de silo wordt geplaatst;
 - 6. wordt aangetoond dat binnen een bouwperceel met de bestemming Agrarisch - Bedrijf onvoldoende ruimte beschikbaar is, dan wel dat milieuhygiënische, planologische of logistieke knelpunten een belemmering opleveren voor plaatsing van een mestsilo binnen die bestemming;
 - 7. deze betrekking heeft op een mestsilo met een inhoud van niet meer dan 2.500 m³ en een bouwhoogte van niet meer dan 6 m (exclusief afdekking).
- MESTSILO'S

- d. Het verlenen van een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, b en c mag:
1. geen negatieve invloed hebben op het milieu en de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
 2. geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen.

AFSTEMMING
ARCHEOLOGIE

- e. Voor zover een omgevingsvergunning als bedoeld onder a, b of c gepaard gaat met bodemingrepen dieper dan 40 cm, wordt de vergunning niet eerder verleend dan nadat uit een archeologisch (voor)onderzoek in de vorm van een bureaustudie en/of uit die bureaustudie volgend nader veldonderzoek is gebleken dat zich geen archeologische waarden bevinden in het gebied waarop de aanvraag voor een omgevingsvergunning betrekking heeft.

3.4 Specifieke gebruiksregels

Onder met dit bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in elk geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden voor reclaimedoeleinden;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

EVENEMENTEN

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van afwijking van de krachtens deze bestemming geldende regels een omgevingsvergunning verlenen voor evenementen .

MESTOPSLAGPLAATSEN

- b. Burgemeester en wethouders kunnen voor het realiseren van nieuwe mestopslagplaatsen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 6.1 onder b verlenen met dien verstande dat omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien:
 - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 750 m²;
 - de inhoud niet meer bedraagt dan 2.500 m³;
 - de afstand tot sloten waarop de Keur van het waterschap van toepassing is minimaal 5 m bedraagt;
 - deze mestopslagplaats in hoofdzaak is bestemd voor gebruik binnen de agrarische bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf op diens gronden de mestopslag is gesitueerd;
 - de afstand tot gronden met de bestemming Bos of Natuur minimaal 250 m bedraagt;
 - milieuregelgeving zich niet tegen de plaatsing verzet;
 - aangetoond wordt dat vanwege milieuhygiënische, dan wel planologische of logistieke redenen plaatsing binnen de bestemming Agra-

risch - Bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij of Sport - Manege niet mogelijk is.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen, zoals wandel- en fietspaden, picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
 2. het aanleggen van mestopslagplaatsen.
- b. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden omgevingsvergunningen worden aangevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- c. Voor zover de omgevingsvergunning onder a gepaard gaat met bodemingenrepen dieper dan 40 cm, wordt deze vergunning niet eerder verleend dan nadat uit een archeologisch (voor)onderzoek in de vorm van een bureaustudie en/of uit die bureaustudie volgend nader veldonderzoek is gebleken dat zich geen archeologische waarden bevinden in het gebied waarop de vergunning betrekking heeft.
- d. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de aanlegvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.
- e. De sub a, onder 2 bedoelde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:
 - de milieuregelgeving zich niet tegen de aanleg van de mestopslagplaats verzet;
 - de landschappelijke inpassing op een verantwoorde wijze plaatsvindt;
 - de afstand tot sloten waarop een Keur van het waterschap van toepassing is, ten minste 5 m bedraagt;
 - de afstand tussen de mestopslagplaats en de bestemming Bos of Natuur minimaal 250 m bedraagt;
 - de mestopslagplaats in hoofdzaak is voor gebruik binnen de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf op diens gronden de vergunningaanvraag betrekking heeft;
 - de oppervlakte van het mestbassin niet meer bedraagt dan 750 m² en de inhoud niet meer bedraagt dan 2.500 m³;
 - wordt aangetoond dat binnen het bouwvlak onvoldoende ruimte is of dat milieuhygiënische knelpunten, dan wel planologische of logistie-

ke redenen een belemmering opleveren voor plaatsing binnen de bestemming Agrarisch - Bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij of Sport - Manege.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in artikel de bestemming te wijzigen in Agrarisch - Bedrijf ten behoeve van de vestiging van grondgebonden agrarische bedrijven, met dien verstande dat:

1. aan de wijziging alleen wordt meegewerkt ten behoeve van volwaardige, volledig grondgebonden bedrijven die dienen te worden gevestigd binnen een afstand van 200 m uit de as van de weg;
2. aan wijziging uitsluitend wordt meegewerkt wanneer sprake is van uitplaatsing uit het bebouwingslint van Midwolda in verband met de aanleg van de noordelijke vaarverbinding, dan wel uitplaatsing vanwege ruimtegebrek of milieuhinder;
3. de oppervlakte van het te wijzigen gebied maximaal 20.000 m² bedraagt;
4. aan de wijziging alleen wordt meegewerkt wanneer door middel van een bedrijfsontwikkelingsplan en landschappelijk inpassingsplan zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing, met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:
 - a. de historisch gegroeide landschapsstructuur moet worden gerespecteerd;
 - b. er wordt voldoende afstand in acht genomen tot ruimtelijke elementen;
 - c. er is sprake van een goede infrastructurele ontsluiting;
 - d. er is sprake van een zorgvuldige en evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
 - e. de erfinrichting wordt afgestemd op het zorgvuldig inpassen in het landschapstype;
 - f. het gebruik als agrarisch bedrijf is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen is uitgevoerd en in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan;
5. een besluit tot wijziging niet eerder wordt genomen dan nadat een Natuurbeschermingswetvergunning is verkregen, dan wel nadat is gebleken dat een Natuurbeschermingswetvergunning niet noodzakelijk is;
6. de bestemming slechts wordt gewijzigd na een voorafgaand daaraan door Gedeputeerde Staten verleende ontheffing van de provinciale omgevingsverordening;
7. na wijziging de bepalingen van artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn.

- b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming te wijzigen in de bestemming Agrarisch - Bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij, dan wel Sport - Manege ten behoeve van de uitbreiding van een bouwperceel met maximaal 0,5 ha, met dien verstande dat:
1. aan de wijziging alleen wordt meegewerkt wanneer binnen het bestaande bouwperceel onvoldoende ruimte aanwezig is om de noodzakelijke bedrijfsuitbreiding te kunnen realiseren;
 2. aan de wijziging alleen wordt meegewerkt wanneer door middel van een bedrijfsontwikkelingsplan wordt aangetoond dat vergroting uit het oogpunt van de toekomstige bedrijfsvoering nodig is;
 3. aan de wijziging alleen wordt meegewerkt wanneer een bedrijfsontwikkelingsplan en landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld voor het gehele bedrijf, waarin de beoogde uitbreiding van het bouwperceel wordt gemotiveerd vanuit de volgende randvoorwaarden:
 - a. de historisch gegroeide landschapsstructuur moet worden gerespecteerd;
 - b. er wordt voldoende afstand in acht genomen tot ruimtelijke elementen;
 - c. er is sprake van een goede infrastructurele ontsluiting;
 - d. er is sprake van een zorgvuldige en evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
 - e. de erfinrichting wordt afgestemd op het zorgvuldig inpassen in het landschapstype;
 - f. voor de bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen op het bouwperceel dienen te worden gesaneerd;
 - f. het gebruik voor de nieuwe bestemming is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen is uitgevoerd en in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan;
 4. na wijziging de bepalingen van de artikelen 4, 5, dan wel 19 van overeenkomstige toepassing zijn;
 5. het besluit tot wijziging niet eerder wordt genomen dan nadat de anterieure overeenkomst is gesloten.
- c. Voor zover de wijziging kan leiden tot bodemingrepen dieper dan 40 cm, wordt niet eerder besloten tot wijziging van de bestemming, dan nadat uit een archeologisch (voor)onderzoek in de vorm van een bureaustudie en/of uit die bureaustudie volgend nader veldonderzoek is gebleken dat de activiteiten die door de wijziging mogelijk worden gemaakt niet leiden tot onevenredige aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Artikel 4

Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. uitoefening van het agrarisch bedrijf;
- b. een mestopslagplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- c. een mestsilos, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'silos';
- d. een parkeerterrein, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein';
- e. cultuurgrond;
- f. dagrecreatieve voorzieningen;
- g. een fietspad, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - fietspad';
- h. LOFAR-radiotelescoop, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - radiotelescoop';
- i. waterlopen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

alsmede voor:

- j. behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden met dien verstande dat:
 1. voor zover de gronden ter plaatse nader zijn aangeduid met 'dijken-landschap' het bepaalde onder h door middel van behoud en herstel van de volgende kenmerken wordt nagestreefd:
 - recht wegenpatroon;
 - afwisseling tussen groene transparante ontginningslinten en open agrarisch achterland;
 - dijkcoupures;
 - duisternis;
 - waardevolle dorpsilhouetten;
 - grootschalige tot zeer grootschalige open gebieden;
 - toenemende grootschaligheid richting Dollard;
 - plaatselijke reeksen puntsgewijze verdichtingen in de vorm van boerderijen met erfbeplantingen of boomgaarden;
 - lijnvormige verdichtingen voornamelijk langs de randen van het gebied;
 - vlakke ligging;
 - hoofdzakelijk grote akkerbouwpercelen;
 - cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle bebouwing in de vorm van Oldambtster boerderijen, arbeidershuisjes, bruggen, sluizen en gemalen;
 - bebouwing voornamelijk langs (voormalige) dijken;

2. voor zover de gronden ter plaatse nader zijn aangeduid met 'wegdorpenlandschap' het bepaalde onder h door middel van behoud en herstel van de volgende kenmerken wordt nagestreefd:
 - grootschalig open gebied, begrensd door lintbebouwing;
 - voornamelijk lijnvormige verdichtingen;
 - hoofdstructuur van vlakke zandruggen met wegdorpen, overgaand in grootschalige akkerbouwgebieden;
 - landschappelijk waardevolle wegen met zware wegbeplantingen;
 - waardevolle dorpsilhouetten;
 - eenzijdig bebouwingslint Nieuw-Beerta;
 - reliëf op de overgang naar de zeeleipolders;
 - vestingen, (villa)boerderijen en waardevolle erfbeplanting;
 - duisternis;
 - aanzienlijke massa van verdichtingen in de vorm van bossen;
 - cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle bebouwing in de vorm van Oldambtster boerderijen, arbeidershuisjes, bruggen, sluisen en gemalen;
 - groot contrast tussen openheid en verdichting;
3. voor zover de gronden ter plaatse nader zijn aangeduid met 'veenkoloniaal landschap' het bepaalde onder h door middel van behoud en herstel van de volgende kenmerken wordt nagestreefd:
 - geen nederzettingen;
 - grootschalige openheid;
 - verdichting in de vorm van het Emergobos;
 - verspreide bebouwing;
 - duisternis;
 - puntsgewijze verdichting en verdichtingen langs wegen;

en met dien verstande dat:

1. het doel 'dagrecreatie' is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruiterspaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, de inrichting van visoevers en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
2. voor mestopslagplaatsen als bedoeld onder b geldt dat:
 - de oppervlakte niet meer dan 750 m² bedraagt, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - de inhoud niet meer dan 2.500 m³ bedraagt, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
 - deze hoofdzakelijk moeten worden gebruikt ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering van het bedrijf op diens gronden de mestopslag is gesitueerd;
3. in het doel 'uitoefening van het agrarisch bedrijf' niet zijn begrepen:
 - opgaande vormen van hout-, boom- en fruitteelt, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt', waarop hout- en boomteelt wel zijn toegestaan;
 - kassen en tunnelkassen;

- het oprichten en/of aanbrengen van mestopslagplaatsen, mestsilos en sleufsilos tenzij de gronden nader zijn aangeduid als bedoeld onder b en/of c;
4. uitsluitend bestaande paardenbakken in de bestemming zijn begrepen.

4.2 Bouwregels

- a. **Bebouwing ten dienste van de bedrijfsmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf**

Ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd tot een maximale bouwhoogte van 3 m, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

- b. **Bebouwing ten dienste van mestsilos**

1. Ter plaatse van de aanduiding 'silo' is een mestsilo toegestaan, met dien verstande dat:
- a. de inhoud niet meer bedraagt dan 2.500 m³, dan wel de bestaande inhoud, indien deze meer bedraagt;
 - b. de bouwhoogte ten hoogste 6 m bedraagt exclusief de afdekking;
 - c. deze mestopslagplaats in hoofdzaak is bestemd voor gebruik binnen de agrarische bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf op diens gronden de mestopslag is gesitueerd;

- c. **Bebouwing ten dienste van overige doeleinden**

1. Ten behoeve van openbare nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding is het bouwen beperkt tot een maximale oppervlakte van 50 m² per gebouw, dan wel ten hoogste de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt. De maximale bouwhoogte bedraagt ten hoogste 3,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.
2. Voor de overige doeleinden is het bouwen beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 3 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' de as-kophoogte van een windturbine ten hoogste 20 m mag bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 4.2, sub a verlenen ten behoeve van de bouw van sleufsilos, met dien verstande dat:

SLEUFSILO'S BUITEN HET
BOUWVLAK

- de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 m;
- de inhoud niet meer bedraagt dan 2.500 m³;
- bedrijfseconomische, planologische, dan wel milieuhygiënische redenen voor plaatsing buiten de bestemming Agrarisch - Bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij of Sport - Manege aanwezig zijn;
- de kwaliteit van natuur en landschap niet onevenredig wordt aangetast.

b. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 4.2, sub a verlenen voor het realiseren van extra stalruimte bij woningen ten behoeve van de uitoefening van een agrarische hobby, met dien verstande dat:

AGRARISCHE HOBBY'S

- de bij de betreffende woning behorende oppervlakte cultuurgrond minimaal 20.000 m² bedraagt;
- dient te worden gebouwd in de onmiddellijke nabijheid van de eigen woning;
- de oppervlakte maximaal 75 m² bedraagt;
- de bouwhoogte ten hoogste 3 m bedraagt.

c. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 4.2, sub b verlenen voor de bouw van mestsilos op andere gronden dan die ter plaatse van de aanduiding 'silo', met dien verstande dat een dergelijke omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend wanneer:

MESTSILO'S

1. de milieuregelgeving zich niet tegen de bouw van de mestsilo verzet;
2. de landschappelijke inpassing op een verantwoorde wijze plaatsvindt;
3. de afstand tot sloten waarop een Keur van het waterschap van toepassing is, ten minste 5 m bedraagt;
4. de afstand tot gronden met de bestemming Bos of Natuur minimaal 250 m bedraagt;
5. de mestsilo in hoofdzaak voor gebruik binnen de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf op diens gronden de silo wordt geplaatst bestemd is;
6. wordt aangetoond dat binnen een bouwperceel met de bestemming Agrarisch - Bedrijf onvoldoende ruimte beschikbaar is, dan wel dat milieuhygiënische, planologische of logistieke knelpunten een belemmering opleveren voor plaatsing van een mestsilo binnen die bestemming;
7. deze betrekking heeft op een mestsilo met een inhoud van niet meer dan 2.500 m³ en een bouwhoogte van niet meer dan 6 m (exclusief afdekking).

d. De onder a, b en c bedoelde omgevingsvergunningen mogen:

1. geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 4.1, onder j omschreven waarden;

2. geen negatieve invloed hebben op het milieu en de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
3. geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelings- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen.

AFSTEMMING
ARCHEOLOGIE

e. Voor zover een omgevingsvergunning als bedoeld onder a gepaard gaat met bodemingrepen dieper dan 40 cm, wordt de omgevingsvergunning niet eerder verleend dan nadat uit een archeologisch (voor)onderzoek in de vorm van een bureaustudie en/of uit die bureaustudie volgend nader veldonderzoek is gebleken dat zich geen archeologische waarden bevinden in het gebied waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder met dit bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in elk geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden voor reclaimedoeleinden;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

EVENEMENTEN

- a. Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van afwijking van de krachtens deze bestemming geldende regels een omgevingsvergunning verlenen voor evenementen.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen voor het realiseren van nieuwe mestopslagplaatsen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 4.1 onder b verlenen met dien verstande dat omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend indien:
 - de oppervlakte niet meer bedraagt dan 750 m²;
 - de inhoud niet meer bedraagt dan 2.500 m³;
 - de afstand tot sloten waarop de Keur van het waterschap van toepassing is minimaal 5 m bedraagt;
 - deze mestopslagplaats in hoofdzaak is bestemd voor gebruik binnen de agrarische bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf op diens gronden de mestopslag is gesitueerd;
 - de afstand tot gronden met de bestemming Bos of Natuur minimaal 250 m bedraagt;
 - milieuregelgeving zich niet tegen de plaatsing verzet;
 - aangetoond wordt dat vanwege milieuhygiënische dan wel planologische of logistieke redenen plaatsing binnen de bestemming Agrarisch - Bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij of Sport - Manege niet mogelijk is.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen, zoals wandel- en fietspaden, picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
 2. het aanbrengen of verwijderen van lijnvormige beplantingen, waaronder begrepen waardevolle wegbeplantingen;
 3. egaliseren en diepploegen;
 4. het aanleggen van ondergrondse leidingen;
 5. het aanleggen van mestopslagplaatsen.
- b. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden omgevingsvergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- c. De sub a bedoelde omgevingsvergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 4.1, onder j omschreven waarden.
- d. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de aanlegvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.
- e. Voor zover de omgevingsvergunning onder a gepaard gaat met bodemingrepen dieper dan 40 cm, wordt de vergunning niet eerder verleend dan nadat uit een archeologisch (voor)onderzoek in de vorm van een bureaustudie en/of uit die bureaustudie volgend nader veldonderzoek is gebleken dat zich geen archeologische waarden bevinden in het gebied waarop de vergunning betrekking heeft.
- f. De sub a, onder 5 bedoelde omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend indien:
 - de milieuregelgeving zich niet tegen de aanleg van de mestopslagplaats verzet;
 - de landschappelijke inpassing op een verantwoorde wijze plaatsvindt;
 - de afstand tot sloten waarop een Keur van het waterschap van toepassing is, ten minste 5 m bedraagt;
 - de afstand tussen de mestopslagplaats en de bestemming Bos of Natuur minimaal 250 m bedraagt;
 - de mestopslagplaats in hoofdzaak is voor gebruik binnen de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf op diens gronden de vergunningaanvraag betrekking heeft;

- de oppervlakte van het mestbassin niet meer bedraagt dan 750 m² en de inhoud niet meer bedraagt dan 2.500 m³;
- wordt aangetoond dat binnen het bouwvlak onvoldoende ruimte is of dat milieuhygiënische knelpunten, dan wel planologische of logistieke redenen een belemmering opleveren voor plaatsing binnen de bestemming Agrarisch - Bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij of Sport - Manege.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

VESTIGING GRONDGEBO-
DEN AGRARISCHE BEDRIJ-
VEN

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met inachtneming van het bepaalde in artikel 38 de bestemming te wijzigen in Agrarisch - Bedrijf ten behoeve van de vestiging van grondgebonden agrarische bedrijven, met dien verstande dat:
1. aan de wijziging alleen wordt meegewerkt ten behoeve van volwaardige, volledig grondgebonden bedrijven die dienen te worden gevestigd binnen aan afstand van 200 m uit de as van de weg;
 2. aan wijziging uitsluitend wordt meegewerkt wanneer sprake is van uitplaatsing uit het bebouwingslint van Midwolda in verband met de aanleg van een vaarverbinding, dan wel uitplaatsing vanwege ruimtegebrek of milieuhinder;
 3. de oppervlakte van het te wijzigen gebied maximaal 20.000 m² bedraagt;
 4. aan de wijziging alleen wordt meegewerkt wanneer door middel van een bedrijfsontwikkelingsplan en landschappelijk inpassingsplan zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing, met inachtneming van de volgende randvoorwaarden:
 - a. de historisch gegroeide landschapsstructuur moet worden gerespecteerd;
 - b. er wordt voldoende afstand in acht genomen tot ruimtelijke elementen;
 - c. er is sprake van een goede infrastructurele ontsluiting;
 - d. er is sprake van een zorgvuldige en evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
 - e. de erfinrichting wordt afgestemd op het zorgvuldig inpassen in het landschapstype;
 - f. het gebruik als agrarisch bedrijf is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen is uitgevoerd en in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan;
 5. een besluit tot wijziging niet eerder wordt genomen dan nadat een Natuurbeschermingswetvergunning is verkregen, dan wel nadat is gebleken dat een Natuurbeschermingswetvergunning niet noodzakelijk is;

6. de bestemming slechts wordt gewijzigd na een voorafgaand daaraan door Gedeputeerde Staten verleende ontheffing van de provinciale omgevingsverordening;
7. na wijziging de bepalingen van artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn.
8. nieuwvestiging van grondgebonden agrarische bedrijven binnen de EHS niet mogelijk is.

b. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om de bestemming te wijzigen in de bestemming Agrarisch - Bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij, dan wel Sport - Manege ten behoeve van de uitbreiding van een bouwperceel met maximaal 0,5 ha, met dien verstande dat:

UITBREIDING OPPERVLAK
BOUWVLAK

1. aan de wijziging alleen wordt meegewerkt wanneer binnen het bestaande bouwperceel onvoldoende ruimte aanwezig is om de noodzakelijke bedrijfsuitbreiding te kunnen realiseren;
2. aan de wijziging alleen wordt meegewerkt wanneer door middel van een bedrijfsontwikkelingsplan wordt aangetoond dat vergroting uit oogpunt van de toekomstige bedrijfsvoering nodig is;
3. aan de wijziging alleen wordt meegewerkt wanneer een bedrijfsontwikkelingsplan en landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld voor het gehele bedrijf, waarin de beoogde uitbreiding van het bouwperceel wordt gemotiveerd vanuit de volgende randvoorwaarden:
 - a. respecteren historische gegroeide landschapsstructuur;
 - b. afstand houden tot ruimtelijke elementen;
 - c. goede infrastructurele ontsluiting;
 - d. zorgvuldige en evenwichtige ordening, maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
 - e. erfinrichting afgestemd op het zorgvuldig inpassen in het landschapstype;
 - f. het gebruik voor de nieuwe bestemming is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing van de bedrijfsgebouwen is uitgevoerd en in stand gehouden conform het landschappelijk inpassingsplan;
 - g. voor de bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen op het bouwperceel dienen te worden gesaneerd;
4. na wijziging de bepalingen van artikel 4, 5, dan wel 19 van overeenkomstige toepassing zijn.

c. Een besluit tot wijziging als bedoeld onder a of b wordt niet genomen indien de wijziging leidt tot een onevenredige aantasting van de waarden zoals genoemd in lid 4.1. onder j.

d. Voor zover de wijziging kan leiden tot bodemingrepen dieper dan 40 cm, wordt niet eerder besloten tot wijziging van de bestemming, dan nadat

uit een archeologisch (voor)onderzoek in de vorm van een bureaustudie en/of uit die bureaustudie volgend nader veldonderzoek is gebleken dat de activiteiten die door de wijziging mogelijk worden gemaakt niet leiden tot onevenredige aantasting van eventueel aanwezige archeologische waarden.

Artikel 5

Agrarisch - Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat intensieve veehouderijen uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', en met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bomenteelt' tevens de uitoefening van een bomenkwekerij is toegestaan;
- b. de opwekking van elektriciteit door middel van (co-)vergisting, voor zover:
 - bij de exploitatie van een dergelijke installatie voor ten minste 50% gebruik wordt gemaakt van mest of co-substraten afkomstig uit het eigen bedrijf, dan wel dat het product van de vergisting, waaronder begrepen restproduct, voor minimaal 50% wordt ingezet binnen het eigen agrarische bedrijf;
 - de capaciteit niet meer bedraagt dan 100 ton per dag;
- c. bedrijfswoningen;
- d. cultuurgrond;
- e. bedrijfsgebouwen;
- f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- g. tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- h. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- i. ten hoogste één recreatiewoning ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- j. een groepsaccommodatie ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch- groepsaccommodatie';
- k. een dienstverlenend bedrijf (paardenfluisteraar) ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening'; met dien verstande dat in het doel 'uitoefening van het agrarisch bedrijf':
 1. de inpandige opslag van caravans, boten en daarmee gelijk te stellen goederen is begrepen voor zover deze functie ondergeschikt is aan de agrarische bedrijfsvoering;
 2. paardenbakken zijn inbegrepen voor zover deze worden gebruikt ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf en met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m²;
 - b. de afstand tussen de paardenbak en de woning van derden minimaal 30 m bedraagt;

- c. de paardenbak achter de achtergevel van de bedrijfswoning dient te worden gerealiseerd;
- d. de hoogte van de omheining niet meer dan 2 m bedraagt;
- 3. kleinschalige verblijfsrecreatie is inbegrepen in de vorm van:
 - a. minicampings, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze staan vermeld op de bij deze regels behorende lijst met bestaande minicampings;
 - b. bed and breakfast met ten hoogste twee kamers, dan wel het bestaande aantal kamers indien dat meer bedraagt;
- 4. kleinschalige aan de agrarische bedrijfsvoering ondergeschikte detailhandel in ambachtelijke, agrarische en/of aan de agrarische sector gelieerde producten op een inpandige vloeroppervlakte van ten hoogste 120 m², met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - boerderijwinkel' een boerderijwinkel is toegestaan overeenkomstig de bestaande oppervlakte;
- 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - galerie' tevens een galerie met daaraan ondergeschikte horeca is begrepen;
- 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kaasboerderij' tevens een kaasboerderij met bijbehorende ondergeschikte horeca en detailhandel is begrepen;
- 7. ter plaatse van de aanduiding 'jachthaven' zijn tevens voorzieningen ten behoeve van de naastgelegen jachthaven in de vorm van ondergeschikte horecavoorzieningen toegestaan;
- 8. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - metaalbewerking' tevens een metaalbewerkingsbedrijf is toegestaan.

5.2 Bouwregels

- a. Bebouwing ten dienste van de bedrijfsmatige uitoefening van het agrarisch bedrijf
 - 1. Ten behoeve van de uitoefening van het agrarisch bedrijf is bebouwing toegestaan, met dien verstande dat:
 - a. het bebouwde oppervlak in landbouwontwikkelingsgebied niet meer mag bedragen dan 15.000 m² en in verwevingsgebied niet meer dan 10.000 m²; de gebouwen dienen zoveel mogelijk aaneengesloten te worden gebouwd; In afwijking hiervan geldt voor de navolgende agrarische bedrijven - volgend uit de maatwerkbenadering en de in dat kader gevoerde keukentafelgesprekken - de volgende maximale bebouwde oppervlakte:
 - Westbaan 11 te Finsterwolde: 25.000 m²;
 - Hoofdstraat 8 te Beerta: 19.000 m²;
 - Polderweg 25 a te Oostwold: 20.000 m².

- b. binnen de bestemming geen kassen en binnenrijbanen mogen worden gebouwd;
 - c. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' bedraagt de stalvloeroppervlakte ten behoeve van intensieve veehouderij ten hoogste:
 - 1. de bestaande oppervlakte ter plaatse van de witte gebieden op de als bijlage bij deze regels opgenomen 'gebiedenkaart intensieve veehouderij';
 - 3. ten hoogste 7.500 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is ter plaatse van de groene gebieden op de als bijlage bij deze regels opgenomen 'gebiedenkaart intensieve veehouderij'.
2. Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels ten aanzien van de maatvoering:
- a. de goot- en bouwhoogte mogen ten hoogste respectievelijk 5 m en 14 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - b. de dakhelling moet minimaal 20° bedragen, dan wel ten minste de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.
3. Voor bebouwing ten behoeve van het gebruik als bedoeld in lid 5.1 sub b (vergisting) gelden de volgende regels:
- a. de inhoud van bouwwerken ten behoeve van deze functie mag niet meer bedragen dan 2.500 m³, dan wel de bestaande inhoud indien deze meer bedraagt;
 - c. de bouwhoogte bedraagt ten hoogste 6 m exclusief de afdekking;
4. Binnen de bestemming mag de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten hoogste 5 m bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is, met dien verstande dat:
- a. de bouwhoogte van opslagsilo's ten hoogste 12 m mag bedragen;
 - b. het oprichten van lichtmasten ten behoeve van paardenbakken niet is toegestaan;
 - c. windmolens mogen worden gebouwd met een askophoogte van ten hoogste 15 m.
- b. **Bebouwing ten dienste van bedrijfswoningen**
- 1. Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal indien dit meer bedraagt. HOOFDGEBOUW
 - 2. In afwijking van het bepaalde onder 1 is geen bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.

3. Voor gebouwen ten behoeve van de woonfunctie gelden de volgende regels ten aanzien van de maatvoering:
- a. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedragen respectievelijk maximaal 6 m en 10 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - c. de dakhelling van een bedrijfswoning moet ten minste 30° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 - d. de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedraagt maximaal 70 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - e. de goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedragen respectievelijk maximaal 3 m en 6 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - f. indien een aanbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling ten minste 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 - g. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning bedraagt ten minste 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze kleiner is;

BOUWWERKEN, GEEN
GEBOUWEN ZIJNDE

4. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. carports zullen op ten minste 3 m achter de gevellijn van het hoofgebouw worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat de hoogte voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning niet meer dan 1 m mag bedragen en daarachter niet meer dan 2 m mag bedragen;
 2. de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m.
- c. **Bebouwing ten dienste van recreatiewoningen**
1. ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning' is ten hoogste één recreatiewoning toegestaan;
 2. De oppervlakte van een recreatiewoning bedraagt, inclusief aanbouwen en bijgebouwen, ten hoogste 100 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.

2. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 3,5 m en 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.
3. De dakhelling van een recreatiewoning moet ten minste 30° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt.
4. Voor het overige zijn de bebouwingsbepalingen ten behoeve van bedrijfswoningen van lid 5.2 sub b onder 3 en 4 zijn van overeenkomstige toepassing.

5.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde zoveel mogelijk in stand wordt gehouden.

5.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijking van:
 1. het bepaalde in lid 5.2, sub a, onder 1a voor het oprichten van kassen, met dien verstande dat:
 - a. de goothoogte niet meer bedraagt dan 4,5 m;
 - b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 7 m;
 - c. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 400 m²;
 - d. uit een erfinrichtingsplan moet blijken op welke wijze de kassen in het omringende landschap worden ingepast; het gebruik van de kassen is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand gehouden conform het erfinrichtingsplan;
 - e. maatregelen worden genomen waardoor lichtuitstraling zoveel mogelijk wordt voorkomen;
 2. het bepaalde in lid 5.2, sub a, onder 1a, onverminderd het bepaalde onder 1d voor het bouwen van een binnenrijbaan, met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.200 m²;

- b. de goothoogte en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m;
 - c. de noodzaak voor de agrarische bedrijfsvoering wordt aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
 - d. uit een erfinrichtingsplan moet blijken op welke wijze de binnenrijbaan in het omringende landschap wordt ingepast het gebruik van de binnenrijbaan is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand gehouden conform het erfinrichtingsplan;
3. het bepaalde in lid 5.2, sub a, onder 1b ten behoeve van een vergroting van de stalvloeroppervlakte voor intensieve veehouderijen, uitsluitend indien:
 - a. het gronden betreft ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
 - b. dit noodzakelijk is in verband met eisen op basis van de Gezondheids- en welzijnswet voor dieren;
 - c. het aantal gehouden dieren niet toeneemt ten opzichte van het aantal dieren genoemd in de milieuvergunning, zoals deze bestond op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan.
 4. het bepaalde in lid 5.2, sub a, onder 2a ten behoeve van een hogere goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen;
 5. het bepaalde in lid 5.2, sub a, onder 2b ten behoeve van een dakhelling kleiner dan 20°;
 6. het bepaalde in lid 5.2, sub a, onder 3a ten behoeve van de bouw van bouwwerken voor mestvergisting buiten de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestverwerking';
 7. het bepaalde in lid 5.2, sub a, onder 4 ten behoeve van bouwwerken, geen gebouwen zijnde tot een hoogte van ten hoogste 12 m, met dien verstande dat:
 - a. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan vier;
 - b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
 - c. de verlichting uitsluitend mag worden gebruikt tussen 7.00 uur en 23.00 uur;
 8. het bepaalde in lid 5.2, sub a, onder 4 ten behoeve van het oprichten van lichtmasten bij paardenbakken, met dien verstande dat:
 - a. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan vier;
 - b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
 - c. de verlichting uitsluitend mag worden gebruikt tussen 7.00 uur en 23.00 uur;
 - d. de verlichting maximaal 60 LUX/m² mag produceren, gemeten 1 m boven de bodem van de bak;
 - e. de lichtbundel door afscherming volledig wordt gericht op de bak;
 9. het bepaalde in lid 5.2, sub b, onder 3a en 3b ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:

- a. de maximaal toegestane oppervlakten met ten hoogste 100 m² mogen worden overschreden;
 - b. de zorgbehoefte overtuigend dient te zijn aangetoond middels een indicatiestelling door het Centrum Indiciestelling Zorg (CIZ);
 - c. bijgebouwen waarin de mantelzorg wordt ondergebracht qua ligging een ruimtelijke eenheid dienen te vormen met de bedrijfs-woning.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunningen mogen:
- 1. voor zover het bestemmingsvlak is gelegen in een gebied dat voor het overige is bestemd voor Agrarisch met waarden geen onevenredige afbreuk doen aan de waarden die voor het betreffende gebied zijn omschreven;
 - 2. geen negatieve invloed hebben op het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
 - 3. geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van andere gronden en gebouwen.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Onder met dit bestemmingsplan strijdig gebruik wordt in elk geval begrepen:

- a. het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting van mest met een capaciteit van meer dan 100 ton per dag;
- d. het toepassen van naar buiten uitstralende stalverlichting tenzij wordt voldaan aan de volgende voorwaarde:
 - 1. de lichtsterkte bedraagt niet meer dan 150 LUX/m²;
 - 2. de onder 1 geldende beperking geldt niet wanneer de stal wordt voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling tussen 20.00 uur en 06.00 uur met ten minste 90% reduceren.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 5.1 onder 3a en toestaan dat minicampings worden gevestigd op percelen die niet voorkomen op de als bijlage bij deze regels opgenomen lijst met bestaande minicampings met dien verstande dat aan het verlenen van een dergelijke omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden gesteld:

MINICAMPINGS

- de afstand tussen de perceelgrens van het meest nabijgelegen kampeerterrein of terrein voor kleinschalig kamperen bedraagt minimaal 500 m;
- de afstand tussen het kleinschalig kampeerterrein en de erfgrans van woningen van derden bedraagt minimaal 50 m;
- het kleinschalig kampeerterrein dient te grenzen aan de woning/bedrijfsbebouwing van de betreffende beheerder;
- de oppervlakte van het terrein voor kleinschalig kamperen bedraagt minimaal 0,5 ha;
- chalets, trekkershutten of stacaravans zijn niet toegestaan op kleinschalige kampeerterreinen;
- de oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m²;
- het aantal kampeerplaatsen is beperkt tot 15;
- vergunning wordt uitsluitend verleend voor percelen gelegen ter plaatse van de aanduiding 'verwevingsgebied'.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

FUNCTIEWIJZIGING VRIJ-
GEKOMEN AGRARISCHE
BEDRIJVEN

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan, voor zover het betreft voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven, wijzigen:

- a. ten behoeve van een woonfunctie, mits het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf niet meer dan twee bedraagt en met dien verstande dat:
 - de oppervlakte van het te splitsen hoofdgebouw minimaal 180 m² bedraagt;
 - de splitsing past binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruiimte;
 - na wijziging de bepalingen van artikel 27 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. ten behoeve van sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, een kinderboerderij, een kampeerboerderij, dan wel naar de aard en de omvang daarmee gelijk te stellen functies;
- c. ten behoeve van bedrijven genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, categorieën 1 en 2 van de publicatie Bedrijven en Milieuzonering'(2009) van de VNG ofwel hiermee wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven;

met dien verstande dat:

- de functies genoemd onder b en c uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
- de functies genoemd onder b en c uitsluitend plaats mogen vinden binnen de bestaande gebouwen, met dien verstande dat bedrijfsactiviteiten (niet zijnde buitenopslag) kunnen worden uitgeoefend op het bijbehorende erf;
- de maatvoering van de bestaande bebouwing behouden blijft;

- landschappelijk verstorende bebouwing dient te worden afgebroken;
- geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
- op basis van een inpassings- en beplantingsplan zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- de genoemde functies met gebruikmaking van een nieuwe wijzigingsprocedure, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, onderling uitwisselbaar zijn.

Toetsingscriterium

Een besluit tot wijziging wordt niet genomen indien de wijziging een negatieve invloed heeft op de ontwikkelings- en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen.

Artikel 6

Agrarisch - Paardenhouderij

6.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van een gebruiksgerichte paardenhouderij, met de daarbij behorende voorzieningen zoals een stapmolen, langeercirkel en paardenbak;
- b. bedrijfswoningen;
- c. cultuurgrond;
- d. bedrijfsgebouwen;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- f. tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met dien verstande dat in het doel 'uitoefening van een gebruiksgerichte paardenhouderij':

1. de in pandige opslag van caravans, boten en daarmee gelijk te stellen goederen is begrepen;
2. de opwekking van elektriciteit door middel van (co-)vergisting niet is begrepen;
3. paardenbakken zijn begrepen, met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m²;
 - b. de afstand tussen de paardenbak en de woning van derden minimaal 30 m bedraagt;
 - c. de paardenbak achter de achtergevel van de bedrijfswoning dient te worden gerealiseerd;
 - d. de hoogte van de omheining niet meer dan 2 m bedraagt;
4. uitsluitend bestaande binnenrijbanen zijn begrepen;
5. kleinschalige verblijfsrecreatie is inbegrepen in de vorm van:
 - a. minicampings, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze staan vermeld op de bij deze regels behorende lijst met bestaande minicampings;
 - b. bed and breakfast met ten hoogste twee kamers, dan wel het bestaande aantal kamers indien dat meer bedraagt.

6.2 Bouwregels

a. Bebouwing ten dienste van de bedrijfsmatige uitoefening van een gebruikgerichte paardenhouderij

1. Ten behoeve van de uitoefening van een gebruikgerichte paardenhouderij is bebouwing toegestaan, met dien verstande dat:

a. binnen de bestemming geen kassen en binnenrijbanen mogen worden gebouwd.

2. Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels ten aanzien van de maatvoering:

a. de goot- en bouwhoogte mogen ten hoogste respectievelijk 5 m en 14 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte indien deze meer bedragen;

b. de dakhelling moet minimaal 20° bedragen, dan wel ten minste de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.

3. Binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat het oprichten van lichtmasten ten behoeve van paardenbakken niet is toegestaan.

b. Bebouwing ten dienste van bedrijfswoningen

1. Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal indien dit meer bedraagt.

HOOFDGEBOUW

2. Voor gebouwen ten behoeve van de woonfunctie gelden de volgende regels ten aanzien van de maatvoering:

a. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;

b. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedragen respectievelijk maximaal 6 m en 10 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;

c. de dakhelling van een bedrijfswoning moet ten minste 30° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;

d. de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedraagt maximaal 70 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;

e. de goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedragen respectievelijk maximaal 3 m en 6 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;

f. indien een aanbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling ten minste 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;

- g. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning bedraagt ten minste 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze kleiner is.

BOUWWERKEN, GEEN
GEBOUWEN ZIJNDE

3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. carports zullen op ten minste 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat de hoogte voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning niet meer dan 1 m mag bedragen en daarachter niet meer dan 2 m mag bedragen;
 2. de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m.

6.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde zoveel mogelijk in stand wordt gehouden.

6.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijking van:
 1. het bepaalde in lid 6.2, sub a, onder 1a, onverminderd het bepaalde onder b voor het bouwen van een binnenrijbaan, met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.200 m²;
 - b. de goothoogte en de bouwhoogte niet meer mogen bedragen dan respectievelijk 4,5 m en 9 m;
 - c. de dakhelling niet minder dan 20° mag bedragen;
 - d. de noodzaak voor de agrarische bedrijfsvoering wordt aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
 - e. uit een erfinrichtingsplan moet blijken op welke wijze de binnenrijbaan in het omringende landschap wordt ingepast; het gebruik

van de binnenrijbaan is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en instandgehouden conform het erfinrichtingsplan.

2. het bepaalde in lid 6.2, sub a, onder 3 ten behoeve van het oprichten van lichtmasten bij paardenbakken, met dien verstande dat:
 - a. het aantal lichtmasten niet meer bedraagt dan vier;
 - b. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 6 m;
 - c. de verlichting uitsluitend mag worden gebruikt tussen 7.00 uur en 23.00 uur;
 - d. de verlichting maximaal 60 LUX/m² mag produceren, gemeten 1 m boven de bodem van de bak;
 - e. de lichtbundel door afscherming volledig wordt gericht op de bak;
 3. het bepaalde in lid 6.2, sub a, onder 2a ten behoeve van een hogere goothoogte, met dien verstande dat de goothoogte niet meer dan 6 m mag bedragen.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunningen mogen:
1. voor zover het bestemmingsvlak in een gebied gelegen is dat tot Agrarisch met waarden is bestemd, geen onevenredige afbreuk doen aan de waarden die voor het betreffende gebied zijn omschreven;
 2. geen negatieve invloed hebben op het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
 3. geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van andere gronden en gebouwen.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan, voor zover het betreft voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven, wijzigen:

FUNCTIEWIJZIGING VRIJ-
GEKOMEN AGRARISCHE
BEDRIJVEN

- a. ten behoeve van een woonfunctie, mits het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf niet meer dan twee bedraagt en met dien verstande dat:
 - de oppervlakte van het te splitsen hoofdgebouw minimaal 180 m² bedraagt;
 - de splitsing past binnen de door Gedeputeerde Staten vastgestelde nieuwbouwruiimte;
 - na wijziging de bepalingen van artikel 27 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. ten behoeve van sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, een kinderboerderij, een kampeerboerderij, dan wel naar de aard en de omvang daarmee gelijk te stellen functies;
- c. ten behoeve van bedrijven genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, categorieën 1 en 2 van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) van de VNG ofwel hiermee wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven;

met dien verstande dat:

- de functies genoemd onder b en c uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie;
- de functies genoemd onder b en c zoveel mogelijk plaatsvinden binnen de bestaande gebouwen, met dien verstande dat bedrijfsactiviteiten (niet zijnde buitenopslag) kunnen worden uitgeoefend op het bijbehorende erf;
- bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
- landschappelijk verstorende bebouwing dient te worden afgebroken;
- geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
- op basis van een inpassings- en beplantingsplan zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- de genoemde functies met gebruikmaking van een nieuwe wijzigingsprocedure, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, onderling uitwisselbaar zijn.

Toetsingscriterium

Een besluit tot wijziging wordt niet genomen indien de wijziging een negatieve invloed heeft op de ontwikkelings- en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen.

Artikel 7

Bedrijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
- b. bedrijven die op het moment van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan legaal aanwezig zijn;
- c. een autosloperij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autosloperij';
- d. een boerderijwinkel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - boerderijwinkel';
- e. een grasdrogerij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grasdrogerij';
- f. een loonbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf';
- g. een wetenschappelijke onderzoeksinstelling uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - onderzoeksinstelling';
- h. het opslaan van consumentenvuurwerk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - vuurwerkopslag';
- i. een grootschalige openbare nutsvoorziening, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- j. een verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verkooppunt motorbrandstoffen met lpg';
- k. een transportbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'transportbedrijf';
- l. een windturbine, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
- m. bedrijfsgebouwen;
- n. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- o. tuinen, erven, terreinen, watergangen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- p. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met dien verstande dat:

- de in pandige opslag van caravans, boten en daarmee gelijk te stellen goederen in de bestemming is begrepen;
- ondergeschikte detailhandel in de bestemming is begrepen voor zover het de verkoop betreft van ambachtelijke, agrarische of aan de agrari-

sche sector gelieerde producten en de vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m².

In de bestemming zijn seksinrichtingen niet begrepen en zijn geluidzoneringsplichtige bedrijven en risicovolle bedrijven uitsluitend overeenkomstig de bestaande situatie begrepen.

7.2 Bouwregels

a. Bebouwing ten dienste van bedrijf

1. De oppervlakte aan bedrijfsgebouwen mag ten hoogste de bestaande oppervlakte aan gebouwen bedragen met dien verstande dat:
 - a. de totale vloeroppervlakte van de bestaande bedrijfsbebouwing eenmalig met ten hoogste 20% mag worden vergroot;
2. Voor bedrijfsgebouwen gelden de volgende regels ten aanzien van de maatvoering:
 - a. de goot- en bouwhoogte mogen ten hoogste respectievelijk 4 m en 14 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en/of bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - b. de dakhelling moet minimaal 20° bedragen, dan wel ten minste de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 - d. in afwijking van het bepaalde onder a en b geldt voor gebouwen die onderdeel uitmaken van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dat de bestaande maatvoering van die gebouwen gehandhaafd dient te blijven.
3. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.

b. Bebouwing ten dienste van bedrijfswoningen

- HOOFDGEBOUW
1. Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal indien dit meer bedraagt.
 2. In afwijking van het bepaalde onder 1 is geen bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten'.
 3. Voor gebouwen ten behoeve van de woonfunctie gelden de volgende regels ten aanzien van de maatvoering:
 - a. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedragen respectievelijk maximaal 6 m en 10 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;

- c. de dakhelling van een bedrijfswoning moet ten minste 30° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 - d. de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedraagt maximaal 70 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.
 - e. de goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedragen respectievelijk maximaal 3 m en 6 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - f. indien een aanbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling ten minste 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 - g. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning bedraagt ten minste 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze kleiner is.
4. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. carports zullen op ten minste 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat de hoogte voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning niet meer dan 1 m mag bedragen en daarachter niet meer dan 2 m mag bedragen;
 - 2. de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m;
 - 3. voor windturbines geldt dat de ashoogte ten hoogste 15 m mag bedragen.

BOUWWERKEN, GEEN
GEBOUWEN ZIJNDE

7.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing, met dien verstande dat van de panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde zoveel mogelijk in stand wordt gehouden.

7.4 Afwijken van de bouwregels

UITBREIDING BEDRIJFSGE-
BOUWEN

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 7.2, sub a, onder 1a verlenen voor een grotere uitbreiding van de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen, met dien verstande dat:
1. voor het overige de maten van artikel 7.2 sub a onder 2 van toepassing blijven
 2. het bedrijfseconomische, dan wel milieuhygiënische belang van vergroting van het bouwvlak wordt aangetoond door middel van een bedrijfsplan;
 3. uit een erfinrichtingsplan moet blijken op welke wijze de uitbreiding in het omringende landschap wordt ingepast; het gebruik van de bedrijfsgebouwen is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand gehouden conform het erfinrichtingsplan.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunningen mogen:
1. voor zover het bestemmingsvlak in een gebied gelegen is dat tot Agrarisch met waarden bestemd is geen onevenredige afbreuk doen aan de waarden die voor het betreffende gebied zijn omschreven;
 2. geen negatieve invloed hebben op het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
 3. geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van andere gronden en gebouwen.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- het gebruik van gronden voor het opslaan van autowrakken en aanverwante materialen tot een hoogte hoger dan 6 m.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

BEDRIJVEN NIET GENOEMD
IN DE STAAT VAN BEDRIJ-
VEN

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 7.4 verlenen voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van bedrijven onder

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

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - autosloperij' de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het rooien en/of kappen van beplantingen ter plaatse.
- b. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden omgevingsvergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- c. het in sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
 - 3. noodzakelijk zijn voor het aansluiten van bouwwerken op het net van openbare voorzieningen.
- d. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend in de beeldkwaliteit van het omliggende gebied/landschap daardoor niet wordt geschaad.

Artikel 8

Bedrijf - Gas

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf - gas' aanwezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gasdrukmeet- en regelstations;
- b. een gascompressorstation
- c. gasexportstations;
- d. het opsporen van delfstoffen;
- e. het winnen en/of behandelen van delfstoffen;
- f. bouwwerken en andere werken;
- g. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen
- i. water.

8.2 Bouwregels

- a. **Bebouwing ten dienste van de gaslocatie**
 1. Voor gebouwen geldt een maximaal bebouwd oppervlak van 30% van het bestemmingsvlak, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.
 2. De bouwhoogte van de gebouwen mag ten hoogste 10 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt. In afwijking hiervan bedraagt de hoogte van een gasaflaatsysteem ten behoeve van het afblazen niet meer dan 30 m. Indien dit gasaflaatsysteem ten behoeve van het afblazen onderdeel uitmaakt van een gebouw, mag de totale bouwhoogte van dit gebouw met schoorsteen niet meer dan 30 m bedragen.
 3. Onder gebouwen zijn bedrijfswoningen niet begrepen.
 4. De afstand tot de perceelgrens bedraagt ten minste 3 m.
 5. De bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 15 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen, reclamemasten en bovengrondse leidingen niet meer dan 3 m mag bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 9

Bedrijf - Zoutwinning

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf - zoutwinning' aanwezen gronden zijn bestemd voor:

- a. installaties ten behoeve van zoutwinning;
- b. bouwwerken en andere werken;
- c. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen
- e. water.

9.2 Bouwregels

- a. **Bebouwing ten dienste van de zoutwinning**
 1. Binnen de bestemming zijn uitsluitend de bestaande gebouwen toegestaan.
 2. De goot- en bouwhoogte van de gebouwen mogen respectievelijk maximaal 3,5 m en 9 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen.
 3. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen, niet meer dan 3 m mag bedragen.

9.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 10

Bos

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos, bebossing en bosbouw;
- b. dagrecreatieve voorzieningen;
- c. waterlopen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

met dien verstande dat het doel 'dagrecreatieve voorzieningen' is beperkt tot de inrichting en het gebruik van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruiterspaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, de inrichting van visoevers en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

10.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:
 - er mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. er mogen uitsluiten bouwwerken van openbaar nut worden gebouwd;
 2. de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 6 m bedragen.

10.3 Omgevingsvergunning voor een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het ophogen, afgraven, afschuiven of egaliseren van gronden;
 2. het rooien en/of kappen van beplantingen, tenzij de Boswet van toepassing is;
 3. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten en/of het verkleinen van het doorstromingsprofiel en het aanbrengen en verwijderen van dammen en stuwen.
- b. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd

aan het betreffende waterschap, met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor:
 - 1. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die normaal onderhoud en beheer betreffen;
 - 2. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan.

- d. De onder a bedoelde omgevingsvergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 10.1 omschreven waarden.

Artikel 11

Cultuur en ontspanning

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'cultuur en ontspanning' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een museum ter plaatse van de aanduiding 'museum';
- b. bedrijfswoning;
- c. gebouwen;
- d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- e. tuinen, erven, terreinen, watergangen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

- a. **Bebouwing ten dienste van cultuur en ontspanning**
 1. De oppervlakte van de bestaande gebouwen mag eenmalig met maximaal 20% worden vergroot.
 2. De goot- en bouwhoogte van de gebouwen mogen respectievelijk maximaal 3,5 m en 9 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte, indien deze meer bedragen.
 3. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.
- b. **Bebouwing ten dienste van bedrijfswoningen**
 1. Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal indien dit meer bedraagt.
 2. Voor gebouwen ten behoeve van de woonfunctie gelden de volgende regels ten aanzien van de maatvoering:
 - a. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedragen respectievelijk maximaal 6 m en 10 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - c. de dakhelling van een bedrijfswoning moet ten minste 30° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;

- d. de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedraagt maximaal 70 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - e. de goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedragen respectievelijk maximaal 3 m en 6 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - f. indien een aanbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling ten minste 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 - g. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning bedraagt ten minste 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze kleiner is.
4. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. carports zullen op ten minste 3 m achter de gevellijn van het hoofgebouw worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat de hoogte voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning niet meer dan 1 m mag bedragen en daarachter niet meer dan 2 m mag bedragen;
 - 2. de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m.
- b. **Bebouwing ten dienste van overige doeleinden**

BOUWWERKEN, GEEN
GEBOUWEN ZIJNDE

Voor de overige doeleinden is het bouwen beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 3 m.

11.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats van de bebouwing.

11.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 12

Cultuur en ontspanning - seksinrichting

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'cultuur en ontspanning - seksinrichting' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een seksinrichting;
- b. bedrijfsgebouwen;
- c. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- d. tuinen, erven, terreinen, watergangen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

12.2 Bouwregels

- a. **Bebouwing ten dienste van cultuur en ontspanning**
 1. De oppervlakte van de bestaande bedrijfsgebouwen mag eenmalig met maximaal 10% worden vergroot.
 2. De goot- en bouwhoogte van de gebouwen mogen respectievelijk maximaal 3,5 m en 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte bedragen, indien deze meer bedragen.
 3. Onder gebouwen zijn bedrijfswoningen niet begrepen.
 4. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.
- b. **Bebouwing ten dienste van overige doeleinden**

Voor de overige doeleinden is het bouwen beperkt tot bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een bouwhoogte van maximaal 3 m.

12.3 Nadere eisen

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

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

- de milieusituatie;
 - het uitzicht van woningen;
 - de verkeersveiligheid;
- nadere eisen stellen aan de plaats van de bebouwing.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- het gebruik van gronden, gebouwen en bouwwerken ten behoeve van bewoning.

12.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming wijzigen in Wonen wanneer de gronden niet langer ten behoeve van een seksinrichting worden gebruikt.

Na wijziging zijn de bepalingen van artikel 26 van overeenkomstige toepassing.

Artikel 13

Groen

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. waterlopen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, speelvoorzieningen, paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

13.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:
 - er mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende regel:
 - de bouwhoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 5 m bedragen.

Artikel 14

Horeca

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven;
- b. bedrijfswoningen;
- c. tuinen, erven, terreinen, watergangen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

a. Bebouwing ten dienste van horeca

1. De oppervlakte van de bestaande gebouwen mag eenmalig met maximaal 20% worden vergroot.
2. De goot- en bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van horecabedrijven mogen respectievelijk maximaal 3,5 m en 9 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.
3. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.
4. in afwijking van het bepaalde onder 2 geldt voor gebouwen die onderdeel uitmaken van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dat de bestaande maatvoering van die gebouwen gehandhaafd dient te blijven.

b. Bebouwing ten dienste van bedrijfswoningen

HOOFDGEBOUW

1. Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal indien dit meer bedraagt.
2. Voor gebouwen ten behoeve van de woonfunctie gelden de volgende regels ten aanzien van de maatvoering:
 - a. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;

- b. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedragen respectievelijk maximaal 6 m en 10 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - c. de dakhelling van een bedrijfswoning moet ten minste 30° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 - d. de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedraagt maximaal 70 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - e. de goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedragen respectievelijk maximaal 3 m en 6 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - f. indien een aanbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling ten minste 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 - g. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning bedraagt ten minste 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze kleiner is.
3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. carports zullen op ten minste 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat de hoogte voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning niet meer dan 1 m mag bedragen en daarachter niet meer dan 2 m mag bedragen;
 2. de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m.

BOUWWERKEN, GEEN
GEBOUWEN ZIJNDE

14.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats van de bebouwing.

14.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 15

Maatschappelijk

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. religieuze, medische, sociale, culturele instellingen en onderwijsinstellingen met bijbehorende gebouwen;
- b. bedrijfswoningen;
- c. tuinen, erven, terreinen, watergangen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. een zorgboerderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- e. een educatieboerderij (Swieneparadies), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dierenasiel';
- f. een kerk, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kerk';
- g. een begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- h. een verenigingsgebouw voor een motorclub, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verenigingsleven';
- i. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

15.2 Bouwregels

- a. **Bebouwing ten dienste van maatschappelijke voorzieningen**
 1. Ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen mag de oppervlakte van de bestaande gebouwen eenmalig met maximaal 20% worden vergroot. In afwijking hiervan bedraagt de oppervlakte van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' maximaal 50 m².
 2. Indien ter plaatse een bouwvlak is aangegeven, dient te worden gebouwd binnen het bouwvlak.
 3. De goot- en bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van maatschappelijke voorzieningen mogen respectievelijk maximaal 3,5 m en 9 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen. In afwijking hiervan bedraagt de bouwhoogte van de gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' maximaal 6

m, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt.

4. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen.
5. in afwijking van het bepaalde onder 3 geldt voor gebouwen die onderdeel uitmaken van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dat de bestaande maatvoering van die gebouwen gehandhaafd dient te blijven.

b. **Bebouwing ten dienste van bedrijfswoningen**

HOOFDGEBOUW

1. Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal indien dit meer bedraagt.

2. In afwijking van het bepaalde onder 1 is geen bedrijfswoning toegestaan ter plaatse van de aanduidingen 'kerk', 'begraafplaats' en 'verenigingsleven'.
3. Voor gebouwen ten behoeve van de woonfunctie gelden de volgende regels ten aanzien van de maatvoering:
 - a. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedragen respectievelijk maximaal 6 m en 10 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - c. de dakhelling van een bedrijfswoning moet ten minste 30° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 - d. de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedraagt maximaal 70 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - e. de goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedragen respectievelijk maximaal 3 m en 6 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - f. indien een aanbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling ten minste 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 - g. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning bedraagt ten minste 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze kleiner is.

BOUWWERKEN, GEEN
GEBOUWEN ZIJNDE

4. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - a. carports zullen op ten minste 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;

- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat:
1. voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat de hoogte voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning niet meer dan 1 m mag bedragen en daarachter niet meer dan 2 m mag bedragen;
 2. de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m.

15.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing, met dien verstande dat van de panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde zoveel mogelijk in stand wordt gehouden.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 16

Natuur

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurlijke waarden;
- b. trekkershutten uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - trekkershutten';
- c. dagrecreatief medegebruik, met de/het daarbij behorende:
 - bouwwerken en andere werken;
 - openbare nutsvoorzieningen;
 - verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
 - water.

16.2 Bouwregels

- a. Op de gronden mogen uitsluitend gebouwen worden gebouwd in de vorm van trekkershutten, waarvoor geldt dat:
 - trekkershutten uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van natuur - trekkershutten';
 - het totale aantal trekkershutten ten hoogste 7 mag bedragen;
 - de oppervlakte van een trekkershut ten hoogste 25 m² mag bedragen;
 - de bouwhoogte van een trekkershut ten hoogste 4 m mag bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat:
 - de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedraagt;
 - deze uitsluitend mogen worden opgericht indien dit noodzakelijk is voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen, zoals wandel- en fietspaden, picknickplaatsen en parkeervoorzieningen;
 2. het aanleggen van ondergrondse leidingen;
 3. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen;

4. egaliseren en diepploegen;
 5. het graven en dempen van sloten;
 6. ophogen.
-
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft die het normale onderhoud tot doel hebben.
 - c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden omgevingsvergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
 - d. De onder a bedoelde omgevingsvergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 15.1 omschreven waarden.
 - e. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.
 - f. Voor zover de omgevingsvergunning onder a gepaard gaat met bodemingrepen dieper dan 40 cm, wordt de omgevingsvergunning niet eerder verleend dan nadat uit een archeologisch (voor)onderzoek in de vorm van een bureaustudie en/of het uit die bureaustudie volgend nader veldonderzoek is gebleken dat zich geen archeologische waarden bevinden in het gebied waarop de omgevingsvergunningaanvraag betrekking heeft.

Artikel 17

Recreatie - Dagrecreatie

17.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van speel- en ligweiden, speelvoorzieningen, strand, water, bos, voet- en fietspaden, wegen voor de ontsluiting van de voorzieningen, parkeervoorzieningen, picknickvoorzieningen en kinderboerderijen;
- b. aan de functie ondergeschikte horeca;
- c. sportvoorzieningen in de vorm van een ijsbaan en een tennisbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'sport';
- d. verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van een camping met ten hoogste 50 standplaatsen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein', waaronder begrepen trekkershutten.

17.2 Bouwregels

- a. De oppervlakte van de bestaande gebouwen mag eenmalig met maximaal 20% worden vergroot;
- b. De goot- en bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van dagrecreatieve bedrijven mogen respectievelijk maximaal 3,5 m en 9 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- d. In afwijking van het bepaalde onder b geldt voor gebouwen die onderdeel uitmaken van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dat de bestaande maatvoering van die gebouwen gehandhaafd dient te blijven;
- e. In afwijking van het bepaalde onder a tot en met d geldt voor de gronden ter plaatse van de aanduiding 'sport' op deze gronden de gezamenlijke bebouwde oppervlakte ten behoeve van de tennisbaan en ijsbaan en bijbehorende ondergeschikte horecavoorzieningen maximaal 400 m² mag bedragen, met dien verstande dat de goot- en bouwhoogte respectievelijk maximaal 3 m en 5,5 m mogen bedragen.
- f. Ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein' geldt dat de oppervlakte en bouwhoogte van een trekkershut respectievelijk ten hoogste 25 m² en 4 m mogen bedragen;

- g. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m bedraagt, met dien verstande dat de bouwhoogte van speeltoestellen maximaal 6 m mag bedragen.

17.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 18

Recreatie - Jachthaven

18.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een jachthaven (Reiderhaven te Beerta) met ten hoogste 75 ligplaatsen met bijbehorende voorzieningen waaronder botenhuisen, alsmede:
- b. het stallen van boten;
 - ondergeschikte horecavoorzieningen;
 - verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van ten hoogste 10 recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- c. een jachthaven (gemeentelijk jachthaven te Beerta) met ten hoogste 28 ligplaatsen met bijbehorende voorzieningen waaronder botenhuisen.

18.2 Bouwregels

- a. **Bebouwing ten dienste van een jachthaven**
 1. Er mogen gebouwen worden gebouwd ten behoeve van voorzieningen voor een jachthaven, waaronder sanitaire gebouwen en bijbehorende ondergeschikte horecavoorzieningen.
 2. De oppervlakte aan gebouwen ten behoeve van voorzieningen gericht op de uitoefening van de functie van de jachthaven, opslag van boten en de agrarische bedrijfsvoering mag ten hoogste de bestaande oppervlakte aan bebouwing vermeerderd met ten hoogste 300 m² bedragen.
 3. De oppervlakte van een botenhuis ten behoeve van meerdere boten mag ten hoogste 1.200 m² bedragen.
 4. De goot- en bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van de jachthaven mogen respectievelijk ten hoogste 3 m en 5,5 m bedragen.
 5. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.
 6. Ten behoeve van de jachthaven mogen steigers worden gebouwd tot een totale gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 550 m².

b. **Bebouwing ten dienste van een recreatiewoning**

1. De oppervlakte van een recreatiewoning bedraagt, inclusief aanbouwen en bijgebouwen, ten hoogste 60 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.
2. De goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen ten hoogste respectievelijk maximaal 3,5 m en 9 m.
3. De dakhelling van een recreatiewoning moet ten minste 30° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt.
4. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen.
5. in afwijking van het bepaalde onder 2 en 3 geldt voor gebouwen die onderdeel uitmaken van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen dat de bestaande maatvoering van die gebouwen gehandhaafd dient te blijven.

BOUWWERKEN, GEEN
GEBOUWEN ZIJNDE

c. **Bebouwing ten dienste van bedrijfswoningen**

1. Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan.
2. Voor gebouwen ten behoeve van de woonfunctie gelden de volgende regels ten aanzien van de maatvoering:
 - a. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedragen respectievelijk maximaal 6 m en 10 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - c. de dakhelling van een bedrijfswoning moet ten minste 30° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 - d. de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedraagt maximaal 70 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - e. de goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedragen respectievelijk maximaal 3 m en 6 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - f. indien een aanbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling ten minste 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 - g. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning bedraagt ten minste 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze kleiner is.

HOOFDGEBOUW

BOUWWERKEN, GEEN
GEBOUWEN ZIJNDE

3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. carports zullen op ten minste 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat de hoogte voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning niet meer dan 1 m mag bedragen en daarachter niet meer dan 2 m mag bedragen;
 2. de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m.

18.3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- de permanente bewoning van recreatiewoningen, trekkershutten en/of chalets.

Artikel 19

Recreatie - Verblijfsrecreatie

19.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. kampeervoorzieningen (camping);
- b. trekkershutten;
- c. voorzieningen gericht op dienstverlening en beheer van kampeervoorzieningen, waaronder één bedrijfswoning per bedrijf is begrepen;
- d. sport- en speelvoorzieningen en (vaar)recreatieve voorzieningen;
- e. een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- f. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

met bijbehorende gebouwen, andere bouwwerken parkeervoorzieningen, wegen, voet- en fietspaden en nutsvoorzieningen.

19.2 Bouwregels

- a. **Bebouwing ten dienste van kampeerterreinen**
 1. Per kampeerterrein zijn toilet- en beheersgebouwen toegestaan tot een maximale bebouwde oppervlakte van 150 m².
 2. Per kampeerterrein zijn ten hoogste vijf trekkershutten toegestaan, waarvan de oppervlakte en bouwhoogte respectievelijk maximaal 25 m² en 4 m mogen bedragen.
 3. De bouwhoogte van toilet- en beheersgebouwen bedraagt ten hoogste 6 m.
 4. De goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m.
 5. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat de hoogte voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning niet meer dan 1 m mag bedragen en daarachter niet meer dan 2 m mag bedragen

b. Bebouwing ten dienste van een recreatiewoning

1. De oppervlakte van een recreatiewoning bedraagt, inclusief aanbouwen en bijgebouwen, ten hoogste 100 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.
2. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 3,5 m en 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.
3. De dakhelling van een recreatiewoning moet ten minste 30° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt.

BOUWWERKEN, GEEN
GEBOUWEN ZIJNDE

4. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 1 m mag bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van de recreatiewoning of het verlengde daarvan ten hoogste 2 m mag bedragen.

c. Bebouwing ten dienste van bedrijfswoningen

HOOFDGEBOUW

1. Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal indien dit meer bedraagt.
2. Voor gebouwen ten behoeve van de woonfunctie gelden de volgende regels ten aanzien van de maatvoering:
 - a. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedragen respectievelijk maximaal 6 m en 10 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - c. de dakhelling van een bedrijfswoning moet ten minste 30° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 - d. de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedraagt maximaal 70 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - e. de goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedragen respectievelijk maximaal 3 m en 6 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - f. indien een aanbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling ten minste 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 - g. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning bedraagt ten minste 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze kleiner is.

3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
- a. carports zullen op ten minste 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat de hoogte voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning niet meer dan 1 m mag bedragen en daarachter niet meer dan 2 m mag bedragen;
 2. de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m.

BOUWWERKEN, GEEN
GEBOUWEN ZIJNDE

19.3 Nadere eisen

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

- a. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- b. het bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van sport- en speeltoestellen indien deze een grotere hoogte dan 3 m hebben.

19.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- de permanente bewoning van recreatiewoningen, trekkershutten en/of chalets.

Artikel 20

Sport

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. sport- en speelterrein met de daarbij behorende voorzieningen;
- b. terreinen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

20.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. De oppervlakte aan gebouwen mag ten hoogste 300 m² bedragen.
 2. De goot- en bouwhoogte van mogen respectievelijk ten hoogste 3 m en 5,5 m bedragen, dan wel niet meer dan de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. de bouwhoogte van lichtmasten en ballenvangers mag ten hoogste 18 m bedragen;
 2. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 2 m bedragen;
 3. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 5 m.

Artikel 21

Sport - Manege

21.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een manegebedrijf met de daarbij behorende voorzieningen behorende bij een manegebedrijf, zoals een stapmolen, langeercirkel en één of meer binnenrijbanen;
- b. bedrijfswoningen;
- c. cultuurgrond;
- d. bedrijfsgebouwen;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
- f. tuinen, erven, terreinen, parkeervoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- g. wateren en watergangen;
- h. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

met dien verstande dat onder de uitoefening van het manegebedrijf:

1. de inpandige opslag van caravans, boten en daarmee gelijk te stellen goederen is begrepen;
2. de opwekking van elektriciteit door middel van (co-)vergisting niet is begrepen;
3. paardenbakken zijn begrepen, met dien verstande dat:
 - a. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 1.200 m²;
 - b. de afstand tussen de paardenbak en de woning van derden minimaal 30 m bedraagt;
 - c. de paardenbak achter de achtergevel van de bedrijfswoning dient te worden gerealiseerd;
 - d. de hoogte van de omheining niet meer dan 2 m bedraagt.

21.2 Bouwregels

- a. **Bebouwing ten dienste van manege**
 1. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 - a. de oppervlakte van de bestaande gebouwen mag eenmalig met maximaal 20% worden vergroot.;
 - b. de goot- en de bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan respectievelijk 4 m en 14 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;

- c. de gezamenlijke vloeroppervlakte van ruimten binnen gebouwen ten behoeve van aan de functie gebonden ondergeschikte horeca, waaronder wordt begrepen een keuken, bar met zitruimte en opslagruimte ten behoeve van de kantine, mag niet meer dan 200 m² bedragen.
2. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste 12 m bedragen.
 3. In afwijking van het bepaalde onder 2 geldt voor lichtmasten ten behoeve van paardenbakken dat:
 - a. de bouwhoogte ten hoogste 6 m mag bedragen.
 - b. het aantal lichtmasten per paardenbak ten hoogste vier bedraagt;
 - c. lichtmasten moeten voldoen aan de eis dat deze ten hoogste 60 lux/m² mogen produceren, gemeten op 1 m boven de bodem van de bak;
 - d. de lichtbundel door middel van afscherming uitsluitend op de paardenbak gericht mag zijn;
 - e. deze slechts mogen worden gebruikt tussen 07.00 uur en 23.00 uur.
- b. **Bebouwing ten dienste van bedrijfswoningen**

HOOFDGEBOUW

1. Per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal indien dit meer bedraagt.
2. Voor gebouwen ten behoeve van de woonfunctie gelden de volgende regels ten aanzien van de maatvoering:
 - a. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt maximaal 200 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
 - b. de goot- en bouwhoogte van een bedrijfswoning bedragen respectievelijk maximaal 6 m en 10 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - c. de dakhelling van een bedrijfswoning moet ten minste 30° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt;
 - d. de totale oppervlakte aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedraagt maximaal 70 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
 - e. de goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedragen respectievelijk maximaal 3 m en 6 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 - f. indien een aanbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling ten minste 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
 - g. de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning bedraagt ten minste 4 m, dan wel de bestaande afstand indien deze kleiner is.

3. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - a. carports zullen op ten minste 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
 - b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat de hoogte voor de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning niet meer dan 1 m mag bedragen en daarachter niet meer dan 2 m mag bedragen;
 2. de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m.

21.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing, met dien verstande dat van de panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde zoveel mogelijk in stand wordt gehouden.

21.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 21.2, sub a, onder 1a voor een grotere uitbreiding, met dien verstande dat uit een erfinrichtingsplan moet blijken op welke wijze de vergroting van het bebouwde oppervlak in het omringende landschap worden ingepast; het gebruik van de bedrijfsgebouwen is uitsluitend toegestaan indien de landschappelijke inpassing is uitgevoerd en in stand gehouden conform het erfinrichtingsplan.

21.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van gronden voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde manegebedrijf;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 22

Verkeer

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, straten en hierbij behorende bermen;
- b. bruggen en kunstwerken;
- c. bermen, watergangen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. windturbines, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';

met dien verstande dat:

1. van de in de bestemming begrepen wegen het aantal rijstroken ten hoogste twee mag bedragen, dan wel het bestaande aantal indien dit meer is;
2. de inrichting van de wegen, straten, voet- en fietspaden hoofdzakelijk is gericht op de afwikkeling van verkeer;
3. het aantal windturbines ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' maximaal 14 bedraagt.

22.2 Bouwregels

- a. Met uitzondering vanabri's mogen op of in deze gronden geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - de hoogte van palen en masten mag ten hoogste 12 m bedragen. In afwijking hiervan bedraagt de ashoogte van een windturbine maximaal 20 m;
 - de hoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, anders dan rechtstreeks voor de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, mag ten hoogste 15 m bedragen.

22.3 Nadere eisen

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

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

- het uitzicht van woningen;
- de verkeersveiligheid;

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing voor zover het windturbines betreft.

22.4 Afwijking van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 22.2, sub b verlenen voor de bouw van windturbines met een ashoogte van ten hoogste 40 m, met dien verstande dat het aantal turbines dan ten hoogste zes mag bedragen.

Artikel 23

Verkeer - Landingsbaan

23.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. een vliegstrip met bijbehorende gebouwen en bouwwerken;
- b. aan de functie ondergeschikte horeca;

alsmede voor andere bouwwerken en terreinen, waaronder begrepen bouwwerken ten behoeve van de waterbeheersing.

23.2 Bouwregels

- a. **Bebouwing ten dienste van landingsbaan**

voor het bouwen van bouwwerken binnen de bestemming gelden de volgende bebouwingsregels:

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
2. De afstand van gebouwen tot de weg bedraagt ten minste 10 m;
3. De goot- en bouwhoogte van een gebouw bedragen ten hoogste respectievelijk 4 m en 8 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is;
4. De oppervlakte aan gebouwen bedraagt maximaal 75% van het bouwvlak;
5. De dakhelling van de bedrijfsgebouwen bedraagt minimaal 20°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt;
6. De hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 10 m, met dien verstande dat voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat de hoogte niet meer dan 2 m mag bedragen;
7. bedrijfswoningen zijn niet toegestaan.

23.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

23.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van gebouwen ten behoeve van een dienstwoning;
- het gebruik van gronden voor reclamedoeleinden anders dan ten behoeve van de landingsbaan;
- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

Artikel 24

Verkeer - Railverkeer

24.1 Bestemmingsomschrijving

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

- spoorwegvoorzieningen;

met de daarbij behorende wegen, straten, overige verharding, groenvoorzieningen, bermstroken, waterlopen, gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

24.2 Bouwregels

- a. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 - 1. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer dan 1 m bedragen;
 - 2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 10 m bedragen.

Artikel 25

Water

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water in de vorm van sloten, vaarten, kanalen en andere waterpartijen;
- b. oeverstroken, dijken, kaden en paden;
- c. waterstaatkundige werken zoals sluizen, gemalen, bruggen en steigers;
- d. gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken en gemalen;
- e. behoud en versterking van de cultuurhistorische en/of landschappelijke waarde van waterlopen;
- f. een watermolen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - watermolen'.

25.2 Bouwregels

- a. Ten behoeve van de bestemmingen mogen uitsluitend gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken en gemalen worden gebouwd, waarvan de inhoud en bouwhoogte respectievelijk 50 m³ en 4 m mogen bedragen. In afwijking hiervan bedraagt de bouwhoogte ter plaats van de aanduiding 'specifieke vorm van water - watermolen' maximaal 15 m.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen. In afwijking hiervan bedraagt de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, ten hoogste 15 m.

25.3 Specifieke gebruiksregels

Onder met deze bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden voor reclamedoeleinden;
- b. het gebruik van de gronden voor het aanleggen van woonboten of andere vaartuigen die gericht zijn op (semi-)permanent verblijf.

Artikel 26

Wonen

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. kinderopvang, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - kinderopvang;'
- c. botenbouw, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - botenbouw';
- d. tuinen, erven, terreinen, watergangen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met dien verstande dat in het doel 'wonen':

1. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en bedrijven is inbegrepen, met dien verstande dat:
 - a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 - b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep of bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 - c. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep of bedrijf met een maximum van 50 m²;
 - d. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep of bedrijf uitoefent;
 - e. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, dan wel geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving, hetgeen betekent dat:
 - de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 - behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 - het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 - f. bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of zijn gelijk te stellen met de categorieën 1 en 2 als vermeld in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
2. kleinschalige verblijfsrecreatie is inbegrepen in de vorm van:

- a. minicampings, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze staan vermeld op de bij deze regels behorende lijst met bestaande minicampings, met dien verstande dat op het adres Kostverloren 11 te Finsterwolde ten hoogste drie trekkershutten zijn toegestaan met een oppervlakte en bouwhoogte van respectievelijk 25 m² en 4 m;
- b. een recreatiewoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatiewoning';
- c. bed and breakfast met ten hoogste twee kamers, dan wel het bestaande aantal kamers indien dat meer bedraagt;
- 3. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - geluidsstudio' tevens een geluidsstudio is begrepen;
- 4. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - constructiebedrijf' tevens een constructiebedrijf is begrepen;
- 5. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - agrarische opslag' tevens het opslaan van landbouwmachines en -materialen is begrepen;
- 6. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - galerie' tevens een galerie met daaraan ondergeschikte horeca is begrepen;
- 7. paardenbakken niet zijn inbegrepen.

26.2 Bouwregels

a. Bouwregels voor hoofdgebouwen

- HOOFDGEBOUW
- 1. Het aantal woningen bedraagt per bestemmingsvlak ten hoogste één, tenzij op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' een ander aantal wordt weergegeven.
 - 2. De naar de weg gekeerde gevel van een woning dient op een afstand van ten minste 10 m van de weg te worden gesitueerd, dan wel de bestaande afstand indien deze kleiner is.
 - 3. De oppervlakte van een woning bedraagt niet meer dan 200 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is.
 - 4. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 5 m en 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.
 - 5. De dakhelling van een woning moet ten minste 30° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt.

b. **Bouwregels voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen**

1. De goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedragen respectievelijk maximaal 3 m en 5,5 m, dan wel ten hoogste de bestaande hoogten indien deze meer bedragen.
2. De oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 70 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.
3. Indien een aanbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling ten minste 30°, dan wel de bestaande dakhelling voor zover deze minder bedraagt.
4. De afstand van een aan-, uitbouw of bijgebouw tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 3 m, dan wel de bestaande afstand indien deze kleiner is.
5. De afstand van een aan-, uitbouw of bijgebouw tot de zijdelings perceelgrens bedraagt minimaal 1, dan wel de bestaande afstand indien deze kleiner is.

AANBOUWEN EN BIJGEBOUWEN

c. **Bouwregels voor bouwwerken geen gebouwen zijnde**

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. carports zullen op ten minste 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat de hoogte voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van het (hoofd)gebouw of het verlengde daarvan niet meer dan 1 m mag bedragen en daarachter niet meer dan 2 m mag bedragen;
 2. de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m.

BOUWWERKEN, GEEN GEBOUWEN ZIJNDE

26.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing, met dien verstande dat van de panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde zoveel mogelijk in stand wordt gehouden.

26.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijken van:
 1. het bepaalde in lid 26.2, sub b onder 2 ten behoeve van vergroting van de totale oppervlakte aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen tot ten hoogste 110 m², mits:
 - a. de oppervlakte van het betreffende bouwperceel ten minste 1.000 m² bedraagt;
 - b. de vergroting noodzakelijk is ten behoeve van een aan huis verbonden beroep, hobbymatige c.q. kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, dan wel ten behoeve van gehandicaptenvoorzieningen;
 - c. de totale oppervlakte aan gebouwen inclusief het hoofdgebouw niet groter wordt dan 300 m²;
 2. het bepaalde in lid 26.2, sub a onder 3 en sub b onder 2 ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:
 - a. de maximaal toegestane oppervlakten met ten hoogste 100 m² mogen worden overschreden;
 - b. de zorgbehoefte overtuigend dient te zijn aangetoond middels een indicatiestelling door het Centrum Indicatiestelling Zorg (CIZ);
 - c. bijgebouwen waarin de mantelzorg wordt ondergebracht qua ligging een ruimtelijke eenheid dienen te vormen met de woning;
 - d. de totale oppervlakte aan gebouwen inclusief het hoofdgebouw niet groter wordt dan 300 m²;
 3. het bepaalde onder lid 26.2, sub c onder 1 ten behoeve van de bouw van lichtmasten tot een hoogte van ten hoogste 6 m.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunningen mogen:
 1. voor zover het bestemmingsvlak in een gebied is gelegen dat tot Agrarisch met waarden is bestemd, geen onevenredige afbreuk doen aan de waarden die voor het betreffende gebied zijn omschreven;
 2. geen negatieve invloed hebben op het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
 3. geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van andere gronden en gebouwen.

26.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- het opslaan van goederen op het erf.

26.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het gebruik van de gronden voor een paardenbak, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m²;
 2. de afstand tussen de paardenbak en de woning van derden minimaal 30 m bedraagt;
 3. lichtmasten zijn toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - het aantal lichtmasten bedraagt niet meer dan vier;
 - de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
 - de verlichting mag uitsluitend worden gebruikt tussen 7.00 uur en 23.00 uur;
 - de verlichting mag maximaal 60 LUX/m² produceren, gemeten 1 m boven de bodem van de bak;
 - de lichtbundel wordt door afscherming gericht op de bak.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 26.1 onder 2a verlenen en toestaan dat minicampings worden gevestigd op percelen die niet voorkomen op de als bijlage bij deze regels opgenomen lijst met bestaande minicampings met dien verstande dat aan het verlenen van een omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden gesteld:
 - de afstand tussen de perceelgrens van het meest nabijgelegen kampeerterrein of terrein voor kleinschalig kamperen bedraagt minimaal 500 m;
 - de afstand tussen het kleinschalig kampeerterrein en de erfsgrens van woningen van derden bedraagt minimaal 50 m;
 - het kleinschalig kampeerterrein dient te grenzen aan de woning van de betreffende beheerder;
 - de oppervlakte van het terrein voor kleinschalig kamperen bedraagt minimaal 0,5 ha;
 - chalets, trekkershutten of stacaravans zijn niet toegestaan op kleinschalige kampeerterreinen;
 - de oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m²;
 - het aantal kampeerplaatsen is beperkt tot 15;
 - omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor percelen gelegen ter plaatse van de aanduiding “verwevingsgebied”.

Artikel 27

Wonen - Buitenplaats

27.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. één landhuis;
- b. drie woningen;
- c. tuinen, erven, terreinen met het karakter van een buitenplaats, watergangen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- d. het behoud en herstel van de ter plaatse voorkomende of daaraan eigen natuurlijke en landschappelijke waarden;

met dien verstande dat in de bestemming de uitoefening van aan huis verbonden beroepen of bedrijven is begrepen, met dien verstande dat:

1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep of bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep of bedrijf met een maximum van 50 m²;
4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep of bedrijf uitoefent;
5. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, dan wel geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving, hetgeen betekent dat:
 - a. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 - b. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 - c. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
 - d. bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of zijn gelijk te stellen met de categorieën 1 en 2 als vermeld in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;

27.2 Bouwregels

a. Bebouwing ten dienste van buitenplaats

1. De oppervlakte van het hoofdgebouw bedraagt niet meer dan 200 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer is. HOOFDGEBOUW
2. In afwijking hiervan bedraagt de oppervlakte van een landhuis maximaal 300 m².
3. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 3,5 m en 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen. In afwijking hiervan bedragen de goot- en bouwhoogte van een landhuis respectievelijk maximaal 4 m en 10 m.
4. Het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap, waarvan de helling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen. In afwijking hiervan bedraagt de dakhelling van een landhuis minimaal 20° en maximaal 50°.
5. Bij verbouw dient te worden aangesloten bij de bestaande verschijningsvorm.
6. Landhuis en woningen dienen te worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak, met dien verstande dat het bebouwingspercentage maximaal 30% mag bedragen.

b. Bouwregels voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen

1. De bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen bedraagt maximaal 6 m, dan wel ten hoogste de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt. AANBOUWEN EN BIJGEBOUWEN
2. De maximale goothoogte bedraagt 3 m, dan wel ten hoogste de bestaande goothoogte indien deze meer is.
3. De oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 70 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.
4. Indien een aanbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling minimaal 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder is.
5. In afwijking van het bepaalde onder 4 bedraagt de dakhelling van een aanbouw of bijgebouw bij een landhuis minimaal 20° en maximaal 50°.

6. De afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 4 m.
 7. Aanbouwen en bijgebouwen dienen te worden gebouwd binnen het aangegeven bouwvlak.
- c. **Bouwregels voor bouwwerken geen gebouwen zijnde**

BOUWWERKEN, GEEN
GEBOUWEN ZIJNDE

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. carports zullen op ten minste 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat de hoogte voor de naar de weg gekeerde gevel van de woningen en het landgoed niet meer dan 1 m mag bedragen en daarachter niet meer dan 2 m mag bedragen;
 2. de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m.

27.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing.

27.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving.

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

27.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van:

- a. het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m²;
 2. de afstand tussen de paardenbak en de woning van derden minimaal 30 m bedraagt;
 3. lichtmasten zijn toegestaan, indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - het aantal lichtmasten bedraagt niet meer dan vier;
 - de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
 - de verlichting mag uitsluitend worden gebruikt tussen 7.00 uur en 23.00 uur;
 - de verlichting mag maximaal 60 LUX/m² produceren, gemeten 1 m boven de bodem van de bak;
 - de lichtbundel wordt door afscherming gericht op de bak.

Artikel 28

Wonen - Woonboerderij

28.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. wonen;
- b. tuinen, erven, terreinen, watergangen, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, openbare nutsvoorzieningen, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, groenvoorzieningen, straten en paden en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. de instandhouding van de bestaande karakteristieke hoofdvorm wordt nagestreefd ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';

met dien verstande dat onder het wonen zijn inbegrepen:

1. de inpandige opslag van caravans, boten en daarmee gelijk te stellen goederen;
2. de uitoefening van aan huis verbonden beroepen en bedrijven, met dien verstande dat:
 - a. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 - b. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep of bedrijf uitsluitend inpandig mogen worden verricht;
 - c. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep of bedrijf met een maximum van 100 m²;
 - d. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden beroep of bedrijf uitoefent;
 - e. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, dan wel geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de omringende woonomgeving, hetgeen betekent dat:
 - de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 - behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep of bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
 - het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
 - f. bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in, of zijn gelijk te stellen met de categorieën 1 en 2 als vermeld in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;
3. kleinschalige verblijfsrecreatie is inbegrepen in de vorm van:

- a. minicampings, met dien verstande dat deze uitsluitend zijn toegestaan voor zover deze staan vermeld op de bij deze regels behorende lijst met bestaande minicampings;
- b. bed and breakfast met ten hoogste twee kamers, dan wel het bestaande aantal kamers indien dat meer bedraagt;
- c. standplaatsen voor campers ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - camperplaatsen'.

28.2 Bouwregels

a. Bouwregels voor woonboerderijen

1. Het aantal woningen bedraagt per woonboerderij ten hoogste één, tenzij op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal woningen' een ander aantal wordt weergegeven. HOOFDGEBOUW
2. De naar de weg gekeerde gevel van een woning dient op een afstand van ten minste 10 m van de weg te worden gesitueerd, dan wel de bestaande afstand indien deze kleiner is.
3. De oppervlakte van een woonboerderij bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte van de oorspronkelijke boerderij.
4. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 6 m en 12 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.
5. De woonboerderij moet zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling ten minste 30° moet bedragen.

b. Bouwregels voor aan-, uitbouwen en bijgebouwen

1. De goot- en bouwhoogte van aanbouwen en bijgebouwen ten behoeve van de woonfunctie bedragen respectievelijk maximaal 3 m en 6 m, dan wel ten hoogste de bestaande hoogten indien deze meer bedragen. AANBOUWEN EN BIJGEBOUWEN
2. De oppervlakte van aanbouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt maximaal 70 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt.
3. Indien een aanbouw of bijgebouw wordt voorzien van een kap, bedraagt de dakhelling ten minste 30°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder is.
4. De afstand tot (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw bedraagt minimaal 4 m.

c. **Bouwregels voor bouwwerken geen gebouwen zijnde**

BOUWWERKEN, GEEN
GEBOUWEN ZIJNDE

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. carports zullen op ten minste 3 m achter de gevellijn van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag ten hoogste 3 m bedragen, met dien verstande dat:
 1. voor erf- en terreinafscheidingen geldt dat de hoogte voor de naar de weg gekeerde gevel van de woonboerderij niet meer dan 1 m mag bedragen en daarachter niet meer dan 2 m mag bedragen;
 2. de hoogte van vlaggenmasten niet meer mag bedragen dan 6 m.

28.3 Nadere eisen

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats van bebouwing, met dien verstande dat van de panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' de architectonische, cultuurhistorische en/of situatieve waarde zoveel mogelijk in stand wordt gehouden.

28.4 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijken van het bepaalde onder lid 28.2, sub c onder 1 ten behoeve van de bouw van lichtmasten tot een hoogte van ten hoogste 6 m.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning mag:
 1. voor zover het bestemmingsvlak in een gebied is gelegen dat tot Agrarisch met waarden is bestemd, geen onevenredige afbreuk doen aan de waarden die voor het betreffende gebied zijn omschreven;
 2. geen negatieve invloed hebben op het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
 3. geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van andere gronden en gebouwen.

28.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting.

28.6 Afwijken van de gebruiksregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van het gebruik van de gronden ten behoeve van een paardenbak, met dien verstande dat:
 1. de oppervlakte niet meer bedraagt dan 800 m²;
 2. de afstand tussen de paardenbak en de woning van derden minimaal 30 m bedraagt;
 3. lichtmasten zijn toegestaan indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - het aantal lichtmasten bedraagt niet meer dan vier;
 - de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 6 m;
 - de verlichting mag uitsluitend worden gebruikt tussen 7.00 uur en 23.00 uur;
 - de verlichting mag maximaal 60 LUX/m² produceren, gemeten 1 m boven de bodem van de bak;
 - de lichtbundel wordt door afscherming gericht op de bak.
- b. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 28.1 onder 3a verlenen en toestaan dat minicampings worden gevestigd op percelen die niet voorkomen op de als bijlage bij deze regels opgenomen lijst met bestaande minicampings met dien verstande dat aan het verlenen van een omgevingsvergunning de volgende voorwaarden worden gesteld:
 - de afstand tussen de perceelgrens van het meest nabijgelegen kampeerterrein of terrein voor kleinschalig kamperen bedraagt minimaal 500 m;
 - de afstand tussen het kleinschalig kampeerterrein en de erfgrrens van woningen van derden bedraagt minimaal 50 m;
 - het kleinschalig kampeerterrein dient te grenzen aan de woning van de betreffende beheerder;
 - de oppervlakte van het terrein voor kleinschalig kamperen bedraagt minimaal 0,5 ha;
 - chalets, trekkershutten of stacaravans zijn niet toegestaan op kleinschalige kampeerterreinen;
 - de oppervlakte aan bijgebouwen bedraagt maximaal 50 m²;
 - het aantal kampeerplaatsen is beperkt tot 15;
 - omgevingsvergunning wordt uitsluitend verleend voor percelen gelegen ter plaatse van de aanduiding 'verwevingsgebied'.

Artikel 29

Leiding - Hoogspanningsverbinding

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'leiding - hoogspanningsverbinding' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsleiding.

29.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag op of in de gronden binnen de bestemming Leiding - Hoogspanning niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van de bestemming.
- b. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming geldt dat de hoogte maximaal 65 m mag bedragen.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de hoogspanningsleiding, omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijking van:

- a. het bepaalde in lid 29.2, onder a en lid 29.2, onder b en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder;
- b. het bepaalde in lid 29.2, onder c en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

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

- a. Het is verboden op of in de als hoogspanningsleiding bestemde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het aanbrengen van hoog groeiende beplanting.

- b. Het onder a bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- c. De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende leidingbeheerder.

Artikel 30

Leiding - Hoogspanningsverbinding

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'leiding - leidingstrook' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor leidingen ten behoeve van het transport van:

- a. aardgas of;
 - b. aardgascondensaat of;
 - c. stikstof;
- alsmede voor:
- d. andere transportleidingen of kabels ten behoeve van het opsporen, winnen en/of behandelen van delfstoffen;
- met de daarbij behorende
- e. belemmeringenstrook.

30.2 Bouwregels

- a. In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen (basisbestemming) mag op of in de voor 'leiding - leidingstrook' aangewezen gronden niet worden gebouwd, anders dan ten behoeve van aardgas, aardgascondensaat, stikstof of andere transportleidingen of kabels ten behoeve van het opsporen, winnen en /of behandelen van delfstoffen.
- b. De oppervlakte en de bouwhoogte van een bouwwerk mag niet meer dan respectievelijk 10 m² en 3 m bedragen.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de in lid 30.1 genoemde leidingen, een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijking van:

- a. het bepaalde in lid 30.2, sub a en b en toestaan dat de in de hoofdbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder.

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

- a. Het is verboden op of in de in lid 30.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, niet zijnde bouwwerken, of werkzaamheden uit te voeren:
- het aanbrengen van hoogopgaande en/of diepwortelende beplanting, waaronder bijvoorbeeld rietbeplanting;
 - het wijzigen van het maaiveldniveau door ontgronding of ophoging;
 - het verrichten van grondroeractiviteiten (bijvoorbeeld het aanbrengen van rioleringen, kabels drainage en leidingen, met uitzondering van hoofdaardgastransportleidingen) anders dan normaal spit- en ploegwerk;
 - het indrijven van voorwerpen in de bodem;
 - diepploegen;
 - het aanbrengen van gesloten verhardingen;
 - het permanent opslaan van goederen waaronder ook begrepen het opslaan van afvalstoffen;
 - het aanleggen van waterlopen of het vergraven, verruimen of dempen van bestaande waterlopen;
 - het plaatsen van onroerende objecten zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair.
- b. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden omgevingsvergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- c. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het betreffende waterschap met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

Artikel 31

Waarde - Archeologie 1

31.1 Bestemmingsomschrijving

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

31.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken groter dan 15 m² moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden;
 2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden dieper dan 40 cm;
 3. het graven of dempen van watergangen;
 4. het dempen van kolken;
 5. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm;
 6. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage, funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 7. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de werken en of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.
- c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
- reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - het normale onderhoud betreffen;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.

31.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming Waarde - Archeologie 1 toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 32

Waarde – Archeologie 2

32.1 Bestemmingsomschrijving

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

32.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- a. Voor bouwwerken groter dan 100 m² moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- b. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- c. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m²;
 2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m² en dieper dan 40 cm;
 3. het graven of dempen van watergangen;
 4. het dempen van kolken;
 5. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 40 cm;
 6. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage, funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 7. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de werken en of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.
- c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
- reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - het normale onderhoud betreffen;

- mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende aanlegvergunning.

32.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming Waarde - Archeologie 2 toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 33

Waarde - Archeologie 3

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

33.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- d. Voor bouwwerken groter dan 200 m² moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 - 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- e. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- f. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m²;
 2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m² en dieper dan 40 cm;
 3. het graven of dempen van watergangen;
 4. het dempen van kolken;
 5. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage, funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de werken en of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.
- c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
- reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - het normale onderhoud betreffen;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

33.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming Waarde - Archeologie 3 toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 34

Waarde - Archeologie 4

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

34.2 Bouwregels

Aanvullend op de bouwregels in de andere voor de betreffende gronden aangewezen bestemmingen gelden de volgende bouwregels:

- g. Voor bouwwerken groter dan 500 m² moet alvorens een omgevingsvergunning voor bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin, naar het oordeel van burgemeester en wethouders:
 - 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- h. Indien uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor bouwen zullen worden verstoord, kunnen burgemeester en wethouders één of meer van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen in de zin van artikel 1, onder h, van de Monumentenwet 1988;
 - 3. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties;
- i. Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de vergunning voorwaarden te verbinden als bedoeld onder b, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
1. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan het aanwezige kleipakket;
 2. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan het aanwezige kleipakket;
 3. het graven of dempen van watergangen;
 4. het dempen van kolken;
 5. het graven van sleuven breder dan 50 cm en dieper dan 100 cm ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen, drainage, funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het permanent verlagen van het waterpeil.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
 3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - een verplichting de werken en of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.
- Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.
- c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
- reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - het normale onderhoud betreffen;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

34.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. deze bestemming te doen vervallen indien op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. aan gronden alsnog de bestemming Waarde - Archeologie 4 toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de begrenzing van de gronden met deze dubbelbestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

Artikel 35

Waarde - Beschermd Dorpsgezicht

35.1 Bestemmingsomschrijving

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

- het behoud, het herstel en de versterking van de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden zoals beschreven in de als bijlage bij deze regels opgenomen aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht van Nieuw-Beerta.

35.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen, ten behoeve van het behoud van de cultuurhistorische waarden zoals beschreven in de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht van Nieuw-Beerta nadere eisen stellen aan:

- de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, uit te voeren:
 - het kappen en aanplanten van bomen;
 - het ophogen, afschuiven en/of afgraven van gronden;
 - het dempen en/of graven van sloten;
 - het ophogen, dan wel verlagen van het aanwezige wegprofiel.
- b. Het bepaald onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:
 - het normale onderhoud betreffen;
 - reeds vergund c.q. in uitvoering zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het plan.
- c. De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische en ruimtelijke waarden, beschreven in de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht van het gebied.

35.4 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning gebouwen, gelegen binnen deze bestemming, te slopen.
- b. De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:
 - de waarden die met de aanwijzing tot beschermd dorpsgezicht worden beschermd niet langer aanwezig zijn en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het betreffende gebouw kunnen worden hersteld;
 - in redelijkheid niet kan worden geëist dat de bijdrage die een pand aan de waarde van het beschermd dorpsgezicht toevoegt, wordt gehandhaafd;
 - door sloop van het pand waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd geen onevenredige aantasting van de waarden van het beschermd dorpsgezicht wordt veroorzaakt+
 - voor het perceel waarop de omgevingsvergunning betrekking heeft voor het afgeven van de omgevingsvergunning ten behoeve van de sloop een bouwplan wordt ingediend ten behoeve van vervangende bebouwing.

Artikel 36

Waarde - Cultuurhistorie

36.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het behoud van cultuurhistorische waarden van de voormalige zeedijken, waaronder begrepen de inrichting als grasland;
- b. schotbalkhuisjes en dijkcoupures, overeenkomstig de bestaande situatie;
- c. water, oeverstroken en paden, met dien verstande dat het profiel van de voormalige zeedijken dient te worden gehandhaafd overeenkomstig de dijkeninventarisatie en inmetingen van 11 mei 1999 (rapport Metingen oude Groninger zeedijken, provincie Groningen).

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het egaliseren en afschuiven van dijkgronden;
 2. het aanplanten van bomen ten behoeve van houtteelt of de aanleg van boomgaarden;
- b. een omgevingsvergunning voor de onder a sub 1 en 2 werken of werkzaamheden wordt niet verleend wanneer dit leidt tot aantasting van de cultuurhistorische waarden die met deze bestemming krachtens lid 36.1 worden beschermd;
- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft die het normale onderhoud tot doel hebben.
- d. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden omgevingsvergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- e. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het waterschap, met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

Artikel 37

Waarde - Landschap - Groen lint

37.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - landschap - groen lint' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van het groene lint met bijbehorende beplantingsstructuur.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. Het rooien en kappen van bomen.

- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en werkzaamheden die:
 1. Het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 2. Op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. Mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.

Artikel 38

Waarde - Geomorfologie

38.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - geomorfologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud van het reliëf.

38.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde bij de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat dit bouwverbod niet van toepassing is op gronden met de bestemmingen Agrarisch-Bedrijf, Wonen, Wonen - Woonboerderij en Bedrijven.

38.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 38.2, mits geen afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en cultuurhistorische waarde van het reliëf.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. egaliseren, diepploegen, woelen en mengen.
- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist voor werken en/of werkzaamheden die:
 - het normale onderhoud, gebruik en beheer betreffen;
 - reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan.

Artikel 39

Waterstaat - Noodbergingsgebied

39.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waterstaat - noodbergingsgebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de noodberging van water.

Onder de bestemming zijn de aanleg van dijken, waterlopen, kaden, gemalen, inlaten en overige kunstwerken ten behoeve van het inlaten, bergen en afvoeren van boezemwater begrepen, conform het door het Waterschap Hunze en Aa's en de provincie voor het gebied vastgestelde inrichtingsplan.

Het is toegestaan de bij de verwezenlijking van de bestemming vrijkomende grond in depot te houden.

39.2 Bouwregels

- a. Ten behoeve van het bergingsgebied mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een maximale bouwhoogte van 5 m.
- b. Het bouwen van bouwwerken op grond van de bebouwingsbepalingen geldend voor de overigens voor deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen is niet toegestaan;
- c. het bepaalde onder b geldt niet voor gronden die mede zijn bestemd voor Agrarisch - Bedrijf.

39.3 Afwijken van de bouwregels

- a. Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 39.2 onder b verlenen voor het bouwen van bouwwerken op grond van de bebouwingsbepalingen die voor de overigens voor deze gronden geldende bestemming van toepassing zijn.
- b. een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt uitsluitend verleend wanneer deze betrekking heeft op een bouwwerk dat door materiaalgebruik en/of situering als hoogwaterbestendig is aan te merken.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werkzaamheden uit te voeren:
 - het ontgronden, afgraven of egaliseren van gronden;
 - het aanbrengen van oppervlakteverharding;
 - het aanbrengen van opgaande beplanting;
 - het aanbrengen van ondergrondse (transport)leidingen.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien de functie van het gebied als noodbergingsgebied door de werkzaamheden niet onevenredig wordt geschaad.
- c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen.
- d. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werkzaamheden die betrekking hebben op het inrichten van het gebied conform het inrichtingsplan.

Artikel 40

Water - Waterberging

40.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. werken ten behoeve van de waterkering;
 - b. behoud en herstel van landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden, waaronder begrepen: schotbalkhuisjes en dijkcoupures, overeenkomstig de bestaande situatie en met dien verstande dat het profiel van de als Water - Waterkering bestemde dijk dient te worden gehandhaafd overeenkomstig de dijkeninventarisatie en inmetingen van 11 mei 1999 (rapport Metingen oude Groninger zeedijken, provincie Groningen);
 - c. agrarisch medegebruik;
 - d. extensief dagrecreatief medegebruik;
- met de daarbij behorende:
- e. wegen en paden;
 - f. water en oeverstroken;
 - g. bouwwerken geen gebouwen zijnde, waaronder dammen, uitlaten en/of duikers.

40.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd, uitgezonderd gebouwen en bouwwerken ten dienste van de waterkering.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 10 m mag bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het ophogen, afgraven, ontgronden en egaliseren van gronden voor deze geen betrekking hebben op aanpassing en/of verbetering van bestaande dijkovergangen en dijkdoorgangen;
 - het scheuren van grasland.

- b. De onder a bedoelde omgevingsvergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft die het normale onderhoud tot doel hebben.
- c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden omgevingsvergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan als één vergunningaanvraag behandeld.
- d. Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de omgevingsvergunning voorgelegd aan het waterschap, met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundig advies.
- e. De onder a bedoelde omgevingsvergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan lid 40.1, onder b omschreven waarden.

H o o f d s t u k 3

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

Artikel 41

Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 42

Algemene aanduidingsregels

42.1 bouwaanduidingen

Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' gelden nadere regels voor het behoud van de karakteristiek hoofdvorm van gebouwen:

- a. de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit de oppervlakte, goot- en bouwhoogte, nokrichting en dakhelling van de zodanig aangeduide (delen van) gebouwen mogen niet meer dan 10% afwijken van de bestaande maatvoering;
- b. het geheel of gedeeltelijk slopen van gebouwen zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning is verboden.
- c. het bepaalde onder b. is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. die op basis van het voorheen geldende plan niet vergunningplichtig waren en die reeds in uitvoering waren ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een ten tijde van de inwerkingtreding van het plan reeds verleende omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.
- d. de in lid b genoemde vergunning wordt alleen verleend indien:
 1. de bebouwing vanwege ernstige gebreken niet in stand kan worden gehouden of waaraan dermate hoge kosten van herstel zijn verbonden, zonder dat door de overheid een financiële tegemoetkoming kan worden gedaan, dat instandhouding redelijkerwijze niet kan worden geleverd.
 2. de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld en/of;
 3. het delen van het gebouw of bijgebouwen betreft die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken en door sloop daarvan geen aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.
- e. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het in 42.1 sub a. voor een grotere afwijking van de bestaande maatvoering mits de onder 42.1 sub b genoemde vergunning is verleend en er wordt voldaan wordt aan de overige bouwregels die ter plaatse van toepassing zijn.

42.2 geluidzone - industrie

1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' geldt met het oog op het tegengaan van een te hoge geluidsbelasting op de gevels van geluidgevoelige gebouwen de volgende aanvullende regel:

- in afwijking van het bepaalde in de bouwregels bij de bestemmingen geldt dat geluidgevoelige gebouwen niet mogen worden gebouwd, uitgezonderd bestaande geluidgevoelige gebouwen.

2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 42.1, onder 1 verlenen en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

3 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - industrie' wordt begrepen het gebruik van gebouwen als geluidgevoelig object.

4 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in lid 42.1, onder 3 verlenen en toestaan dat niet geluidgevoelige gebouwen worden gebruikt als geluidgevoelig gebouw, mits de geluidsbelasting vanwege het industrieterrein van de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere grenswaarde.

42.3 luchtvaartverkeerzone

1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone' geldt de volgende aanvullende regel:

- in afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen in of op deze gronden geen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd.

42.4 veiligheidszone - bevi

Op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' gelden, met het oog op het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten, de volgende regels:

1 Bouwregels

- a. er mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd, behoudens bestaande zodanige objecten;
- b. de bouw van beperkt kwetsbare objecten is toegestaan mits:
 1. er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen;
 2. is aangetoond dat er hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

42.5 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gebouwen en/of terreinen te gebruiken als kwetsbaar object, behoudens bestaand zodanig gebruik.

2 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' wordt verwijderd, mits de betreffende risicovolle inrichting ter plaatse is beëindigd.
- b. de aanduiding 'veiligheidszone - bevi' voor de risicovolle inrichting wordt gewijzigd (verkleind), mits de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar is verminderd.

42.6 veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen

Op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' gelden, met het oog op het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten, de volgende regels:

1 Bouwregels

- a. Binnen een afstand van 10 m uit het hart van de N362 en binnen een afstand van 11 m uit het hart van de spoorlijn mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd, behoudens bestaande zodanige objecten;

- b. Binnen een afstand van 10 m uit het hart van de N362 en binnen een afstand van 11 m uit het hart van de spoorlijn is de bouw van beperkt kwetsbare objecten toegestaan mits:
 - 1. er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen;
 - 2. is aangetoond dat er hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.
- c. De bouw van objecten ten behoeve van minder zelfredzame personen is niet toegestaan, behoudens bestaande zodanige objecten.

2 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gebouwen en/of terreinen te gebruiken als;

- a. Kwetsbaar object binnen een afstand van 10 m uit het hart van de N362 en binnen een afstand van 11 m uit het hart van de spoorlijn, behoudens bestaand zodanig gebruik;
- b. Object ten behoeve van minder zelfredzame personen, behoudens bestaand zodanig gebruik.

3 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' wordt verwijderd, mits het vervoer van de gevaarlijke stoffen over de betreffende weg of spoorlijn is beëindigd.

42.7 veiligheidszone - leiding

Op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' gelden, met het oog op het tegengaan van een te hoog veiligheidsrisico van kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten, de volgende regels:

1. Bouwregels

- a. er mogen geen kwetsbare objecten worden gebouwd, behoudens bestaande zodanige objecten;
- b. de bouw van beperkt kwetsbare objecten is toegestaan mits:
 - 1. er sprake is van zwaarwegende maatschappelijke, economische en/of planologische redenen;
 - 2. is aangetoond dat er hierdoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de veiligheid van personen.

2 Specifieke gebruiksregels

Het is verboden gebouwen en/of terreinen te gebruiken als kwetsbaar object, behoudens bestaand zodanig gebruik.

3 Wijzigingsbevoegdheid

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

- a. de aanduiding 'veiligheidszone - leiding' wordt verwijderd, mits de betreffende leiding is verlegd, verwijderd of buiten gebruik is gesteld.
- b. de aanduiding 'veiligheidszone -leiding' voor de leiding wordt gewijzigd (verkleind), mits door maatregelen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar is gereduceerd.

42.8 verwevingsgebied

1 Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'verwevingsgebied' zijn, met het oog op een verdere verweving van de bestaande functies aanvullend op, dan wel in afwijking van de bepalingen behorende bij de onderliggende bestemmingen de regels behorende bij deze gebiedsaanduiding van toepassing.

Op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'verwevingsgebied' is het oprichten van mestopslagplaatsen, mestsilo's en sleufsilos buiten bouwvlakken met de bestemming Agrarisch - Bedrijf niet toegestaan.

2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in artikel 6.6, onder b en artikel 7.6, onder b verlenen voor het toevoegen van een bedrijfstak aan een als Agrarisch - Bedrijf of Agrarisch - Paardenhouderij bestemd bedrijf, met dien verstande dat:

1. de toegevoegde tak niet de primaire productie betreft en ondergeschikt blijft aan de hoofdactiviteit;
2. de toegevoegde tak uitsluitend betrekking heeft op:
 - sociale, culturele, maatschappelijke, recreatieve en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, bed and breakfast, kinderboerderijen, kampeerboerderijen en pensions;
 - zorgfuncties, met dien verstande dat de zorgfunctie plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, sprake is van een levensvatbaar agrarisch bedrijf en sprake is van een verwevenheid tussen de zorgfunctie en het (grondgebonden) agrarisch bedrijf;
 - detailhandel in ter plaatse geproduceerde producten, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 120 m^2 en de detailhandel plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
 - bedrijven genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, categorieën 1 en 2 van de publicatie Bedrijven en milieuzoneering (2009) van de VNG ofwel hiermee wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven;

3. de verschijning van het gehele bedrijf landschappelijk wordt ingepast;
4. de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk plaatsvinden binnen de gebouwen, met dien verstande dat bedrijfsactiviteiten (niet zijnde buitenopslag) kunnen worden uitgeoefend op het bijbehorende erf.

3 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van de regels verlenen, met dien verstande dat:

- deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor zover de gronden zijn bestemd als Agrarisch - Bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij, Sport - Manege of Wonen;
- de afstand tussen de perceelgrens van de meest nabijgelegen tot Recreatie - Verblijfsrecreatie bestemde gronden, dan wel terreinen voor kleinschalig kamperen minimaal 500 m dient te bedragen;
- de afstand tussen het kleinschalig kampeerterrein en de erfgrans van woningen van derden minimaal 50 m dient te bedragen;
- het kleinschalig kampeerterrein dient te grenzen aan de woning van de betreffende beheerder;
- de oppervlakte van het terrein voor kleinschalig kamperen minimaal 5.000 m² bedraagt;
- kleinschalig kamperen uitsluitend mogelijk is in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- chalets, trekkershutten of stacaravans niet zijn toegestaan op kleinschalige kampeerterreinen;
- de oppervlakte van bijgebouwen maximaal 50 m² bedraagt indien gebruik wordt gemaakt van bestaande (voormalige agrarische) gebouwen;
- het aantal kampeerplaatsen is beperkt tot 15.

4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan, voor zover het betreft (voormalige) agrarische bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven, wijzigen:

- a. ten behoeve van een woonfunctie, mits het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf niet meer dan twee bedraagt en met dien verstande dat:
 - de oppervlakte van het te splitsen hoofdgebouw minimaal 180 m² bedraagt;
 - de splitsing past binnen de toegekende contingenten;
 - per gesplitst hoofdgebouw maximaal 50 m² aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt gerealiseerd, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt. Wat betreft de bouwregels van aanbouwen en bijgebouwen gelden de regels zoals genoemd in artikel 26, lid 26.2;
- b. ten behoeve van sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, een kinder-

- boerderij, een kampeerboerderij, dan wel naar de aard en de omvang daarmee gelijk te stellen functies;
- c. ten behoeve van bedrijven genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, categorieën 1 en 2 van de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) van de VNG ofwel hiermee wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
 - d. ten behoeve van het wijzigen van de gronden met de bestemming Agrarisch - Bedrijf in de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij;
 - e. ten behoeve van het wijzigen van de gronden met de bestemming Agrarisch - Bedrijf in de bestemming Sport - Manege;
 - f. ten behoeve van het toevoegen van de aanduiding 'paardenhouderij' aan de bestemming Agrarisch - Bedrijf;

met dien verstande dat:

- de functies genoemd in sub b, c, d, e en f uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie en zoveel mogelijk plaatsvinden binnen de gebouwen, met dien verstande dat bedrijfsactiviteiten (niet zijnde buitenopslag) kunnen worden uitgeoefend op het bijbehorende erf;
- bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;
- landschappelijk verstorende bebouwing dient te worden afgebroken;
- geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;
- op basis van een inpassings- en beplantingsplan zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- de genoemde functies met gebruikmaking van een nieuwe wijzigingsprocedure, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, onderling uitwisselbaar zijn;
- een besluit tot wijziging niet wordt genomen indien de wijziging een negatieve invloed heeft op de ontwikkelings- en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen.

42.9 vrijwaringszone - molenbiotoop

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' gelden de volgende aanvullende regels.

1 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de bouwregels bij de bestemmingen geldt dat de bouwhoogte van gebouwen niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van het bepaalde in lid 42.6, onder 1 verlenen indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de molen als werktuig en beeldbepalend element.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - het aanbrengen van bomen, heesters en andere opgaande beplanting.
- b. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a wordt uitsluitend verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de molen als werktuig en beeldbepalend element.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld onder a is niet van toepassing op bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en werkzaamheden die:
 - reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - het normale onderhoud betreffen;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

42.10 vrijwaringszone - waterkering

Ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - waterkering' gelden de volgende aanvullende regels.

1. Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemming(en), geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met dien verstande dat deze regel niet op bestaande gebouwen en overkappingen van toepassing is.
- b. Voor het bouwen van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. op of in deze gronden mogen, in afwijking van het bepaalde in de daar voorkomende bestemming(en), geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd, anders dan ten behoeve van deze bestem-

ming, met dien verstande dat deze regel op bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde van toepassing is;

2. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van deze bestemming, mag niet meer dan 10,00 m bedragen.

2. Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen, ten behoeve van de zeedefensie, nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing.

3. Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de werking van de waterkering, bij omgevingsvergunning afwijken van:

- het bepaalde onder 1 en toestaan dat de in de voorkomende bestemming(en) genoemde bouwwerken worden gebouwd, mits vooraf positief advies is ontvangen van het Waterschap.

42.11 wro-zone - wijzigingsgebied 1

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' geldt dat de bestemming mag worden gewijzigd in de bestemming Recreatie - Dagrecreatie ten behoeve van het realiseren van dagrecreatieve voorzieningen, met dien verstande dat:

- a. aan wijziging slechts wordt meegewerkt indien door middel van daartoe benodigde onderzoeken kan worden aangetoond dat wijziging geen onaanvaardbare negatieve gevolgen heeft voor omliggende woningen en eventueel aanwezige cultuurhistorische of natuurwaarden;
- b. na wijziging de bepalingen van artikel 14 van overeenkomstige toepassing zijn.

42.12 Wro-zone - wijzigingsgebied 2

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 2' geldt dat de bestemming mag worden gewijzigd in de bestemming Natuur ten behoeve van het realiseren van natuurgebieden ter uitwerking van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Wro-zone - wijzigingsgebied 3

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 3' geldt dat de bestemming mag worden gewijzigd in de bestemming Natuur en/of Water met dien verstande dat wordt voldaan aan het gestelde in de relevante dubbelbestemmingen.

Wro-zone - wijzigingsgebied 4

Op de gronden ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 4' geldt dat de bestemming mag worden gewijzigd in de bestemming Verkeer indien de verkeerssituatie in de omgeving daartoe noodzaakt en met dien verstande dat wordt voldaan aan het gestelde in de relevante dubbelbestemmingen.

Artikel 43

Algemene afwijkingsregels

43.1 Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijking van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat het beloop of profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft.

GEBOUWEN VAN OPEN-
BAAR NUT

43.2 Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut zoals gemalen, transformatorstations, telefooncellen, wachthuisjes en dergelijke, een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijking van de regels tot een maximum inhoud van 75 m³ en een maximum bouwhoogte van 3 m, mits deze op zorgvuldige wijze landschappelijk worden ingepast.

43.3 Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen ten behoeve van afwijking van de regels voor een aan huis verbonden bedrijf voor kleinschalige activiteiten, met dien verstande dat:

- a. de woonfunctie in overwegende mate moet worden gehandhaafd, hetgeen betekent dat:
 1. de woonfunctie in ruimtelijke en visuele zin primair moet blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf uitsluitend in pandig mogen worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning ook degene moet zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
- b. het gebruik geen ernstige hinder voor het woonmilieu mag opleveren, dan wel geen afbreuk mag doen aan het woonkarakter van de wijk of de buurt, hetgeen betekent dat:
 1. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar moet zijn met het karakter van de omliggende woonomgeving;
 2. geen omgevingsvergunning wordt verleend aan bedrijven die vergunningplichtig of meldingplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 3. bedrijfsactiviteiten bovendien uitsluitend zijn toegestaan indien deze voorkomen in of gelijk zijn te stellen met de categorieën 1

en 2 als vermeld in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven;

4. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, geen detailhandel mag plaatsvinden;
5. het gebruik geen nadelige invloed mag hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat dient te worden geparkeerd op eigen terrein.

43.4. Het verlenen van in dit artikel bedoelde omgevingsvergunningen mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

Artikel 44

Algemene wijzigingsregels

- 44.1 Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het laten vervallen van de aanduiding 'karakteristiek', uitsluitend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld en de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven.
- 44.2 Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het toekennen van de aanduiding 'karakteristiek' aan een pand, uitsluitend indien werkzaamheden zijn uitgevoerd waardoor de karakteristieke hoofdvorm van het betreffende pand is hersteld.
- 44.3 Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van het realiseren van een robuuste ecologische verbindingzone de bestemming wijzigen in Natuur.
- 44.4 Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening de gronden met de bestemming Agrarisch of Agrarisch met waarden wijzigen ten behoeve van energiewinning door middel van zonnepanelen met de daarbij behorende voorzieningen, met dien verstande dat:
- de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van de transformatie van opgewekte energie niet meer dan 30 m² bedraagt;
 - de bouwhoogte van de zonnepanelen niet meer dan 4 m bedraagt.

Toetsingscriteria

Een besluit tot wijziging wordt niet genomen indien de wijziging leidt tot een onevenredige aantasting van de in lid 1 van het betreffende artikel omschreven waarden.

Artikel 45

Overige regels

45.1 Afstemming waterschap

Bij bouwen, dan wel het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden die gevolgen kunnen hebben voor de waterhuishouding, wordt de waterbeherende instantie om advies gevraagd.

45.2 Afstemming welstandsnota

Voor zover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte;
- b. de plaatsing op het bouwvlak;

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden tot het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet aangegeven welstandscriteria, mits:

- de goot- en bouwhoogte van gebouwen met niet meer dan 15% afwijken van de in dit plan toegestane goot- en bouwhoogte;
- de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

45.3 Afstemming artikel 19 Natuurbeschermingswet 1998 (habitattoets)

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, dan wel toepassing te geven aan een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, dient een habitattoets te worden uitgevoerd.

45.4 Afstemming op de Flora- en faunawet

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, dan wel toepassing te geven aan een wijzigingsbevoegdheid als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, dient een onderzoek in het kader van de Flora- en faunawet te worden uitgevoerd.

45.5 Afstemming op de Wet geluidhinder

Voor zover de in het bestemmingsplan opgenomen regels ruimte bieden voor het realiseren van nieuwe geluidgevoelige bebouwing, wordt een besluit tot

wijziging of omgevingsvergunningverlening niet eerder genomen, dan nadat is gebleken dat kan worden voldaan aan de bepalingen uit de Wet geluidhinder.

H o o f d s t u k 4

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

Artikel 46

Overgangsrecht

A Overgangsrecht bouwwerken

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

B Overgangsrecht gebruik

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

4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 47

Slotregel

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

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van ...

voorzitter,

griffier,

S t a a t v a n b e d r i j v e n

SBI- 1993	SBI- 2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE
			GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR			
-	-	nummer							
31	26, 27, 33	-							
316	293	VERVAARDIGING VAN OVER. ELEKTR. MACHINES, APPARATEN EN BENO- DIGDH.	30	10	30	10	30	2	
33	26, 32, 33	-							
33	26, 32, 33	A							
36	31	-							
361	9524	2	0	10	10	0	10	1	
362	321		30	10	10	10	30	2	
363	322		30	10	30	10	30	2	
45	41, 42, 43	-							
45	41, 42, 43	3	0	10	30	10	30	2	
50	45, 47	-							
501,	451,								
502,	452,								
504	454		10	0	30	10	30	2	
5020.4	45204	B	0	0	10	10	10	1	
5020.5	45205		10	0	30	0	30	2	
503,									
504	453		0	0	30	10	30	2	
505	473	0							
505	473	3	30	0	30	10	30	2	
51	46	-							
511	461		0	0	10	0	10	1	
5122	4622		10	10	30	0	30	2	
5134	4634		0	0	30	0	30	2	
5135	4635		10	0	30	0	30	2	
5136	4636		10	10	30	0	30	2	
5137	4637		30	10	30	0	30	2	
5138,	4638,								
5139	4639		10	10	30	10	30	2	
514	464, 46733		10	10	30	10	30	2	
5156	4676		10	10	30	10	30	2	
519	466, 469		0	0	30	0	30	2	

SBI- 1993	SBI- 2008	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					GROOTSTE AFSTAND	CATEGORIE	
			nummer	GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR			
52	47	-	DETAILHANDEL EN REPARATIE T.B.V. PARTICULIEREN							
527	952	-	Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	0	0	10	10	10	1	
64	53	-	POST EN TELECOMMUNICATIE							
641	532	-	Post- en koeriersdiensten	0	0	30	C	0	30	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	0	0	10	C	0	10	1
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	0	0	10		0	10	1
71	77	-	VERHUUR VAN TRANSPORTMIDDELEN, MACHINES, ANDERE ROERENDE GOE- DEREN							
711	7711	-	Personenautoverhuurbedrijven	10	0	30		10	30	2
714	772	-	Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	10	10	30		10	30	D 2
72	62	-	COMPUTERSERVICE- EN INFORMATIE- TECHNOLOGIE							
72	62	A	Computerservice- en informatietech- nologie-bureau's e.d.	0	0	10		0	10	1
73	72	-	SPEUR- EN ONTWIKKELINGSWERK							
731	721	-	Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	30	10	30		30	R 30	2
732	722	-	Maatschappij- en geesteswetenschap- pelijk onderzoek	0	0	10		0	10	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	OVERIGE ZAKELIJKE DIENSTVERLE- NING							
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	0	0	10		0	10	D 1
7481.3	74203	-	Foto- en filmontwikkelcentrales	10	0	30	C	10	30	2
7484.4	82992	-	Veilingen voor huisraad, kunst e.d.	0	0	10		0	10	1
90	39	-	MILIEUDIENSTVERLENING							
9002.2	382	A0	Afvalverwerkingsbedrijven: - verwerking fotochemisch en galva-							
9002.2	382	A7	no-afval	10	10	30		30	R 30	2
93	96	-	OVERIGE DIENSTVERLENING							
9301.2	96012	-	Chemische wasserijen en ververijen	30	0	30		30	R 30	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	0	0	30		0	30	2

Lijst van minicampings

Nieuweweg 5	Beerta
Kostverloren 11	Finsterwolde
Kromme Elleboog 24	Finsterwolde
Hoofdstraat 119	Beerta
Hoofdweg west 25	Nieuwolda
Kopaf 5	Nieuwolda
Carel Coenraad Polder 2	Finsterwolde

Lijst van rijksmonumenten

Rijksnr	Plaatsnaam	Straat	Postcode	Huisnr.	Situering	Locatie	Naam	OfHfdOms
8864	Beerta	Hoofdstraat	9686 VG	99				Boerderij, molen, bedrijf
8865	Beerta	Hoofdstraat	9686 VH	137				Boerderij, molen, bedrijf
8869	Beerta	Hoofdstraat	9686 VJ	24				Boerderij, molen, bedrijf
8871	Drieborg	Schanskerdijk	9688 RG	27				Boerderij, molen, bedrijf
8872	Beerta	N.v.t.	9686 ZA			Schans Ulsda, kruising Ulsderweg/Rijksweg		Verdedigingsw., milit.geb
8873	Drieborg	Oude Stanzijl	9688 RJ	1				Boerderij, molen, bedrijf
8874	Nieuw-Beerta	Hoofdweg	9684 CH	18				Religieuze gebouwen
15647	Finsterwolde	Goldhoorn	9684 XP	33				Boerderij, molen, bedrijf
30455	Nieuweschans	Hamdijk	9693 TD	22				Boerderij, molen, bedrijf
522539	Beerta	Oudeweg	9686 VA	39				Boerderij, molen, bedrijf
522540	Beerta	Oudeweg	9686 VA	39	Bij			Boerderij, molen, bedrijf
522541	Beerta	Oudeweg	9686 VA	39	Bij			Boerderij, molen, bedrijf
522543	Nieuw-Beerta	Hoofdweg	9687 PK	81				Boerderij, molen, bedrijf
522544	Nieuw-Beerta	Hoofdweg	9687 PK	81	Bij			Kastelen,landh.,parken ed
522549	Nieuweschans	Hamdijk	9693 TC	49			Hamdijk	Boerderij, molen, bedrijf
522550	Nieuweschans	Hamdijk	9693 TC	49	Bij			Boerderij, molen, bedrijf
522551	Nieuweschans	Hamdijk	9693 TC	49	Bij			Boerderij, molen, bedrijf
522553	Nieuw-Beerta	Hoofdweg	9687 PK	103				Boerderij, molen, bedrijf
522554	Nieuw-Beerta	Hoofdweg	9687 PK	103				Boerderij, molen, bedrijf
522556	Beerta	Hoofdstraat	9686 VG	59				Boerderij, molen, bedrijf
522557	Beerta	Hoofdstraat	9686 VG	59	Bij			Handel,kant.,opsl,transp.
522558	Finsterwolde	Carel Coenraadpolder	9684 TS	5	Bij		Grote Slapersluis	Weg- en waterbouwk.werken
522559	Nieuw-Beerta	Verlengde Hoofdweg	9687 PE	3				Woningen en woningbcomplex
522560	Nieuw-Beerta	Hoofdweg	9687 PJ	51			Ebelsheerd	Boerderij, molen, bedrijf
522561	Nieuw-Beerta	Hoofdweg	9687 PK	95				Boerderij, molen, bedrijf
522562	Nieuweschans	Hamdijk	9693 TC	39			Remkes Heerd	Boerderij, molen, bedrijf
522566	Nieuw-Beerta	Verlengde Hoofdweg	9687 PE	9				Woningen en woningbcomplex
522567	Nieuw-Beerta	Verlengde Hoofdweg	9687 PG	2				Woningen en woningbcomplex
522571	Nieuw-Beerta	Verlengde Hoofdweg	9687 PG	4			Hardenberg	Boerderij, molen, bedrijf
524390	Nieuweschans	Hamdijk	9693 TB	9				Boerderij, molen, bedrijf
30560	Nieuwolda	Hoofdweg Oost	9944 BX	22				Boerderij, molen, bedrijf
30565	Nieuwolda	Langeweg	9944 CC	2				Boerderij, molen, bedrijf
33079	Scheemda	Hamrikkerweg	9943 TB	34				Boerderij, molen, bedrijf
33080	Nieuwolda	De Dellen	9944 VC	1				Boerderij, molen, bedrijf
408809	Nieuw-Scheemda	N.v.t.	9677 ZA			Poldermolen	Zeldenrust	Boerderij, molen, bedrijf
508081	Midwolda	Kerkelaan	9681 TP	3		Ol'Keke		N.V.T.
522070	Westerlee	Engelkeslaan	9678 TK	21				Woningen en woningbcomplex
522071	Westerlee	Engelkeslaan	9678 TK	21	Bij			Boerderij, molen, bedrijf
522072	Westerlee	Engelkeslaan	9678 TK	21	Bij			Boerderij, molen, bedrijf

522074	Nieuw-Scheemda	Pastorieweg	9943 TG	14				Boerderij, molen, bedrijf
522075	Nieuw-Scheemda	Pastorieweg	9943 TG	14	Bij			Boerderij, molen, bedrijf
522102	Oostwold	Goldhoorn	9682 XL	33				Boerderij, molen, bedrijf
522106	Finsterwolde	Goldhoorn	9682 XN	8				Religieuze gebouwen
522111	Nieuwolda	Hoofdweg Oost	9944 BX	28				Woningen en woning-bcomplx
522115	Nieuw-Scheemda	Hamrikerweg	9943 TA	13				Boerderij, molen, bedrijf
522118	Nieuwolda	Hoofdweg Oost	9944 BW	77	Bij		Hamrik 4107	Boerderij, molen, bedrijf

Overzicht woningcapaciteit gemeente Oldambt

WOONPROGRAMMA OLDAMBT, versie 9 mei 2012

Label	Kern	Projectnaam	gereed		gepland							totaal	bestemmingsplan		
			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Eindtotaal			
pijplijn	Parkwijk	Kloostervallei fase 3	7	2	1	3	5	6					24	Bomenbuurt - Kloostervallei	
		Groenbroeklokatie					5	5					10	Bomenbuurt - Kloostervallei	
	Zuid	Wirzenheemlokatie				2	2	2	2	2	2		12	Zuid	
	Scheemda	Brandweer/gemeentewerf					26							26	Diepswal - Hogeweg
		De Randstede 1e fase		14	3	3	3	3	3	4				33	Randstede
		Langeweg - Verbindingsweg		1	2	1								4	Scheemda
		Locatie Poststraat				11								11	Poststraat Scheemda
	Bomenbuurt	Jagershof			1								1	Jagershof	
	Centrum	Nassastraat (Rijks)	7											7	Centrum
		Wilhelminahof				2	2							4	Wilhelminahof
		Zuivelfabriek (OZMI)			5	5	4							14	Centrum
		Wevershorn				17		2						19	Centrum
	Nieuw Scheemda	Kerkwijk			1	1								2	Nieuw Scheemda - 't Waar - Nieuwolda
	Finsterwolde	Hardenberg		1	2	2	2	2	2	2	2			15	Finsterwolde
Zeehelden- en Bloemenbuurt	Van Speijkstraat		5	11									16	Zeehelden- Bloemenbuurt	
	Zeeheldenbuurt 4e fase		16		4								20	Zeehelden- Bloemenbuurt	
	Zeeheldenbuurt 5e fase				15	15							30	Zeehelden- Bloemenbuurt	
Subtotaal			14	39	26	66	64	20	7	8	4	248			
A	Beerta	Napstraat / Rozenstraat						10					10	Beerta	
	Finsterwolde	Klinkerweg				3	1	2					6	Finsterwolde	
		Verzetsheldenbuurt	2		1	1	1	1					6	Finsterwolde	
	Zuid	Wirzinge, PC Hooftlaan 103				15							15	Ontwerpplan ter inzage	
	Blauwestad	Havenkwartier					8	8						Blauwestad	
	Parkwijk	de Burcht						5					5	de Burcht	
Subtotaal			2	0	1	19	10	26	0	0	0	42			
B	Oostwold	Locatie Hoofdstraat				4	1	1	1				7	Oostwold	
	Midwolda	Locatie OBS De Bouwte					10						10	Postzegelplan opstellen	
		Niesoordlaan				1								Midwolda	
		De Wissel					12							Postzegelplan opstellen	
	Drieborg	Topelenstraat				2							2	Drieborg	
Nieuwolda	CBS de Zaaijer				1							1	Nieuw Scheemda-'t Waar-Nieuwolda		

	Singelgebied - Lindenberg		1	2	2	2	2	4	5	5	23	Nieuw Scheemda-t Waar-Nieuwolda
Centrum	Stationsstraat 27				4							Voorstel ontheffing
Finsterwolde	herontwikkeling Ganzedijk										0	Ganzedijk
	cpo project							14			14	Finsterwolde
Bad Nieuweschans	Voormalig postkantoor (Pranger)					8					8	Nieuweschans
Subtotaal		0	1	2	14	33	3	19	5	5	152	
Totaal projecten		16	40	29	99	107	49	26	13	9	388	

Plancapaciteit

Label	Kern	Projectnaam	gepland								totaal	bestemmingsplan
			2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Eindtotaal		
	Kloostervallei	JAKA									19	Kloostervallei
	Drieborg	Oudedijk			2						2	Drieborg
	Heiligerlee	Brons		3	4	9					16	Heiligerlee en Westerlee
		Hoofdweg 97	1								1	Heiligerlee en Westerlee
	Nieuw Beerta	J.F. Zijlkerstraat		2							2	Nieuw Beerta
		Molenlaan		1							1	Nieuw Beerta
		Oostlaan		1							1	Nieuw Beerta
	Beerta	Vijverstraat		1							1	Beerta
		Etsko Napstraat		4	2	2	2	3			13	Beerta
	Finsterwolde	H.J. Siemonsstraat		1	1						2	Finsterwolde
		Kromme-elleboog		1							1	Finsterwolde
	Bad Nieuweschans	appartementen Havenstraat/Hoofdstraat								9	9	Nieuweschans
		Molenbuurt				25					25	Nieuweschans
		Achterstraat			5						5	Nieuweschans
Totaal projecten			1	0	11	11	8	36	3	0	9	79

Bestuurlijke afspraak Provincie Groningen 30-10-2009

Contingenten 2010 - 2015

Contingenten 2016 - 2020

POP	Planning Oldambt
390	340
63	48

Uitbreiding plancapaciteit 30%

Huidig plancapaciteit

140
79

RESERVE LIJST

Mogelijke initiatieven, niet concreet.

Label	Kern	Projectnaam	gepland								totaal	bestemmingsplan
			2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Eindtotaal		
	Heiligerlee	Geuzenhuis			4						4	
		Kloosterlaan		1	1	1	1				4	
	Beerta	herontwikkeling Hoofdstraat		1	1		1				3	
		Julianastraat		4	2	2	2				10	
	Winschoten	Marktplein				5					5	
		Schönfeldplein						10			10	
		Deganed/Garst						2			2	
		Stikkerlaan			21						21	
		Torenstraat/centrum		2	2	2	2	2			10	
		Beersterstraat 26			6						6	
		LTS lokatie			35						35	
		Zuidpool			35						35	
	Scheemda	Locatie Univé			4						4	
		Brandweer 2e fase					18				18	
		Locatie van Delden			2						2	
		Locatie Pyramide				8					8	
		Bunderweg	1	12							13	
	Oostwold	Locatie OBS De Tichel		1							1	
		Locatie Hoofdstraat		1	1	1	1				4	
		Noorderstraat	1								1	
		Woontoren brede school			12						12	
		Lintversterking (Oostwold)			4						4	
	Blauwestad	Havenkwartier					40	40	40		120	
	Midwolda	Niesoordlaan (sportvelden)				2					2	
	Nieuw Scheemda	Scheemdermeersterweg	2								2	
	Westerlee	Locatie van der Sluis/Kampschutterslaan					8				8	

Woonprogramma

WOONPROGRAMMA OLDAMBT, versie 9 mei 2012

Label	Kern	Projectnaam	gereed		gepland							totaal	bestemmingsplan		
			2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Eindtotaal			
pijplijn	Parkwijk	Kloostervallei fase 3	7	2	1	3	5	6					24	Bomenbuurt - Kloostervallei	
		Groenbroeklokatie					5	5					10	Bomenbuurt - Kloostervallei	
	Zuid	Wirzenheemlokatie				2	2	2	2	2	2		12	Zuid	
	Scheemda	Brandweer/gemeentewerf					26							26	Diepswal - Hogeweg
		De Randstede 1e fase		14	3	3	3	3	3	4				33	Randstede
		Langeweg - Verbindingsweg		1	2	1								4	Scheemda
		Locatie Poststraat				11								11	Poststraat Scheemda
	Bomenbuurt	Jagershof			1								1	Jagershof	
	Centrum	Nassastraat (Rijks)	7											7	Centrum
		Wilhelminahof				2	2							4	Wilhelminahof
		Zuivelfabriek (OZMI)			5	5	4							14	Centrum
		Wevershorn				17		2						19	Centrum
	Nieuw Scheemda	Kerkwijk			1	1								2	Nieuw Scheemda - 't Waar - Nieuwolda
	Finsterwolde	Hardenberg		1	2	2	2	2	2	2	2			15	Finsterwolde
	Zeehelden- en Bloemenbuurt	Van Speijkstraat		5	11									16	Zeehelden- Bloemenbuurt
Zeeheldenbuurt 4e fase			16		4								20	Zeehelden- Bloemenbuurt	
Zeeheldenbuurt 5e fase					15	15							30	Zeehelden- Bloemenbuurt	
Subtotaal			14	39	26	66	64	20	7	8	4	248			
A	Beerta	Napstraat / Rozenstraat						10					10	Beerta	
	Finsterwolde	Klinkerweg				3	1	2					6	Finsterwolde	
		Verzetsheldenbuurt	2		1	1	1	1						6	Finsterwolde
	Zuid	Wirzinge, PC Hooftlaan 103				15							15	Ontwerpplan ter inzage	
	Blauwestad	Havenkwartier					8	8						Blauwestad	
Parkwijk	de Burcht						5					5	de Burcht		
Subtotaal			2	0	1	19	10	26	0	0	0	42			
B	Oostwold	Locatie Hoofdstraat				4	1	1	1				7	Oostwold	
	Midwolda	Locatie OBS De Bouwte					10						10	Postzegelplan opstellen	
		Niesoordlaan				1									Midwolda
		De Wissel					12								Postzegelplan opstellen
	Drieborg	Topelenstraat				2							2	Drieborg	
	Nieuwolda	CBS de Zaaijer				1							1	Nieuw Scheemda-'t Waar-Nieuwolda	
	Singelgebied - Lindenbergh		1	2	2	2	2	4	5	5			23	Nieuw Scheemda-'t Waar-Nieuwolda	

Centrum	Stationsstraat 27				4							Voorstel ontheffing
Finsterwolde	herontwikkeling Ganzedijk										0	Ganzedijk
	cpo project							14			14	Finsterwolde
Bad Nieuweschans	Voormalig postkantoor (Pranger)					8					8	Nieuweschans
Subtotaal		0	1	2	14	33	3	19	5	5	152	
Totaal projecten		16	40	29	99	107	49	26	13	9	388	

Plancapaciteit

Label	Kern	Projectnaam	gepland								totaal Eindtotaal	bestemmingsplan	
			2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018				
	Kloostervallei	JAKA								19		Kloostervallei	
	Drieborg	Oudedijk				2					2	Drieborg	
	Heiligerlee	Brons			3	4	9				16	Heiligerlee en Westerlee	
		Hoofdweg 97	1								1	Heiligerlee en Westerlee	
	Nieuw Beerta	J.F. Zijkerstraat			2						2	Nieuw Beerta	
		Molenlaan			1						1	Nieuw Beerta	
		Oostlaan			1						1	Nieuw Beerta	
	Beerta	Vijverstraat			1						1	Beerta	
		Etsko Napstraat			4	2	2	2	3		13	Beerta	
	Finsterwolde	H.J. Siemonsstraat			1	1					2	Finsterwolde	
		Kromme-elleboog			1						1	Finsterwolde	
	Bad Nieuweschans	appartementen Havenstraat/Hoofdstraat								9	9	Nieuweschans	
		Molenbuurt					25				25	Nieuweschans	
		Achterstraat				5					5	Nieuweschans	
Totaal projecten			1	0	11	11	8	36	3	0	9	79	

Bestuurlijke afspraak Provincie Groningen 30-10-2009

Contingenten 2010 - 2015

Contingenten 2016 - 2020

POP	Planning Oldambt
390	340
63	48

Uitbreiding plancapaciteit 30%

Huidig plancapaciteit

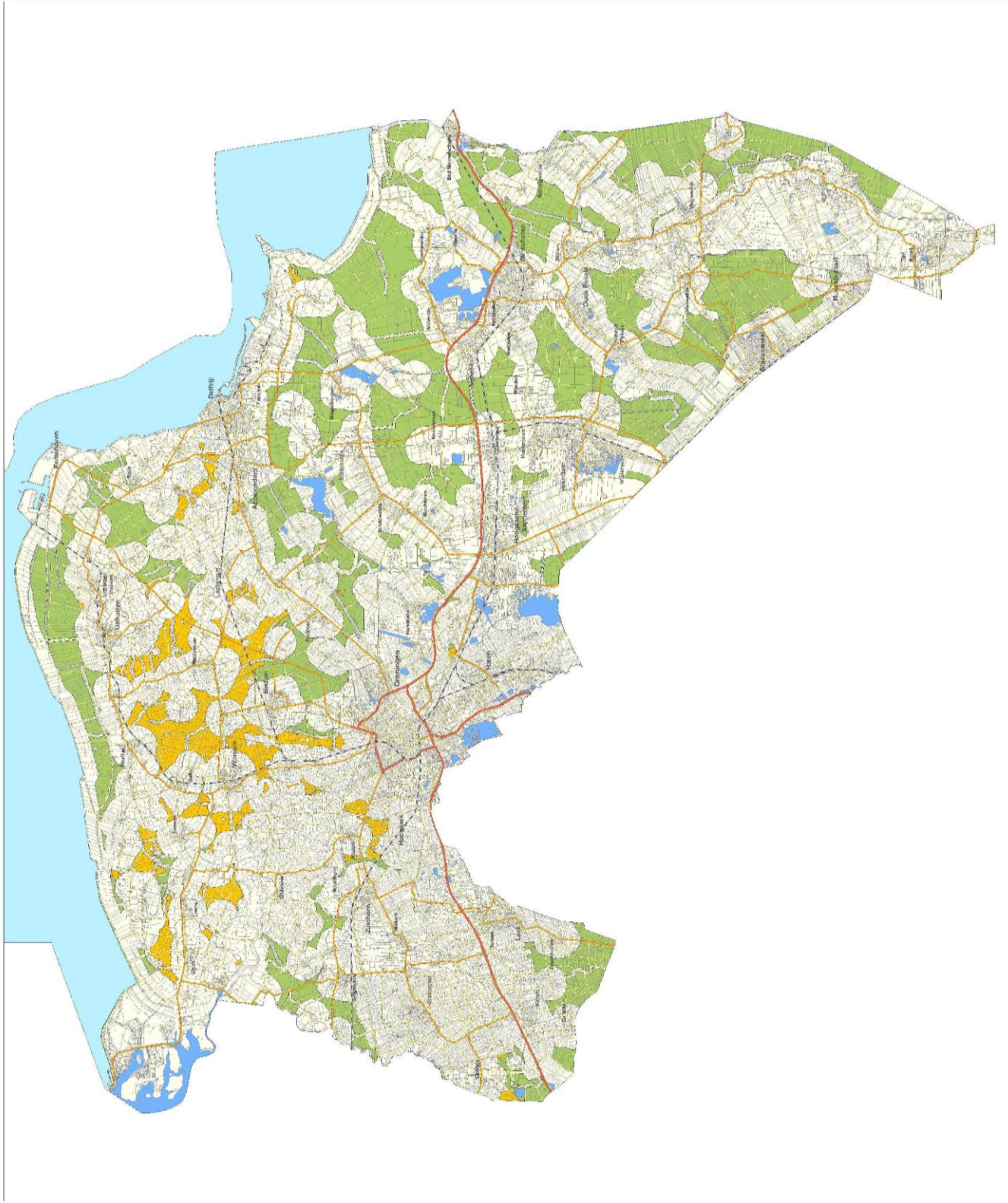
140
79

RESERVE LIJST

Mogelijke initiatieven, niet concreet.

Label	Kern	Projectnaam	gepland								totaal	bestemmingsplan
			2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	Eindtotaal		
	Heiligerlee	Geuzenhuis			4						4	
		Kloosterlaan		1	1	1	1				4	
	Beerta	herontwikkeling Hoofdstraat		1	1		1				3	
		Julianastraat		4	2	2	2				10	
	Winschoten	Marktplein				5					5	
		Schönfeldplein						10			10	
		Deganed/Garst					2				2	
		Stikkerlaan			21						21	
		Torenstraat/centrum	2	2	2	2	2				10	
		Beersterstraat 26			6						6	
		LTS lokatie		35							35	
		Zuidpool		35							35	
	Scheemda	Locatie Univé			4						4	
		Brandweer 2e fase					18				18	
		Locatie van Delden		2							2	
		Locatie Pyramide				8					8	
		Bunderweg	1	12							13	
	Oostwold	Locatie OBS De Tichel		1							1	
		Locatie Hoofdstraat		1	1	1	1				4	
		Noorderstraat	1								1	
		Woontoren brede school			12						12	
		Lintversterking (Oostwold)		4							4	
	Blauwestad	Havenkwartier					40	40	40	120		
	Midwolda	Niesoordlaan (sportvelden)				2				2		
	Nieuw Scheemda	Scheemdermeersterweg	2							2		
	Westerlee	Locatie van der Sluis/Kampschutterslaan					8			8		

Gebiedenkaart intensieve veehouderij



Legenda

- Wit gebied
 Open omringing bebouwen
- Geel gebied
 Matraske staalvoetpaviljoen 5000m²
- Groen gebied
 Matraske staalvoetpaviljoen 7500m²

Cultuurhistorische waardering van objecten in het buitengebied van de gemeente Oldambt

Behorende bij de selectie van beeldbepalende / karakteristieke objecten.

Het object of complex wordt aangemerkt als beeldbepalend / karakteristiek voor het buitengebied van de gemeente Oldambt op grond van de volgende criteria:

I Cultuurhistorische waarde, met als leidraad:

1. het belang van het object / complex als bijzondere uitdrukking van een lokale culturele, sociaal-economische, maatschappelijke en/of wetenschappelijke ontwikkeling;
2. het belang van het object / complex als uitdrukking van een emotionele band of beleving van de bewoners met het gebied.

II Architectuurhistorische waarde, zich uitend in één of meer van de volgende punten:

1. het belang van het object / complex voor de geschiedenis van de architectuur van het exterieur;
2. het belang van de het object / complex voor het oeuvre van een architect, stedenbouwkundige of ontwerper;
3. het belang van het object / complex vanwege de esthetische kwaliteiten van het ontwerp;
4. het belang van het object / complex vanwege bijzonder materiaalgebruik, detaillering en constructie van het ontwerp (of onderdelen daarvan);
5. het belang van het object / complex vanwege het innovatieve karakter als uitdrukking van een technische of typologische ontwikkeling;

III Stedenbouwkundige/ensemble waarde, met als leidraad:

1. de betekenis van het object / complex vanwege de situering en de ruimtelijke relaties met de omgeving;
2. de betekenis van het object / complex als essentieel onderdeel of representant van een groter geheel, dat cultuurhistorisch, architectuurhistorisch en/of stedenbouwkundig van belang is.

IV Gaafheid, die zich uit in:

1. de betekenis van het object / complex vanwege de gaafheid van het ontwerp (of onderdelen daarvan);
2. het belang van het object / complex in relatie tot de structurele en/of visuele gaafheid van de stedelijke of rurale omgeving of directe omgevingsruimte.

V Zeldzaamheid

het belang van het object / complex vanwege de architectonische, stedenbouwkundige, bouwtechnische, typologische en/of functionele zeldzaamheid in het buitengebied van de gemeente Oldambt.

TOELICHTING BESCHERMD GEZICHT NIEUW-BEERTA (versie 1)

Plaats : Nieuw-Beerta
Gemeente : Reiderland
Regio : Oldambt/Westerwolde

Inleiding

Het beschermd gezicht Nieuw-Beerta ligt in het oostelijk deel van de gemeente Reiderland, in de regio Oldambt/Westerwolde, provincie Groningen. Het beschermd gezicht omvat globaal gezien een vier en een halve kilometer lange, ijle lintbebouwing die gelegen is langs een weg en die het gehucht Beersterhoogen en het dorp Nieuw-Beerta omvat.

De aanwijzing van bovengenoemd gebied tot beschermd gezicht is vooral gebaseerd op het feit dat het een gaaf voorbeeld betreft van een agrarische lintbebouwing in landelijk gebied die in de periode 1850-1940 vorm heeft gekregen in ruimtelijk-historische en architectuurhistorische zin. De ruimtelijke structuur vindt zijn oorsprong echter ver voor 1850, namelijk in de zestiende en zeventiende eeuw toen de oostelijke Dollardboezem grotendeels droog viel. De agrarische, sociale en economische ontwikkelingen in de tweede helft van de negentiende en eerste helft van de twintigste eeuw bepaalden echter het hedendaagse aanzien van beschermd gezicht.

Ontstaan en ontwikkeling

Het lint van boerderijen waaruit het beschermd gezicht Nieuw-Beerta hoofdzakelijk bestaat, is gelegen langs een weg die van Beerta in westen, via Nieuw-Beerta in noordoostelijke richting naar Drieborg loopt. Het grootste deel van het tracé heet Hoofdweg, echter na de splitsing met de Lange Weg naar Nieuweschans wordt de weg Verlengde Hoofdweg genoemd. De weg volgt het tracé van een drietal dijken die in de zestiende eeuw om de oostelijke Dollardboezem werd gelegd. Herhaaldelijk vonden nog overstromingen plaats, zoals tijdens de Allerheiligenvloed in 1570 die een groot deel van het grensgebied van Groningen en Oost-Friesland, het Reiderland, wegsloeg.

Het Reiderland betrof het gebied ten zuiden van de monding van de rivier de Eems. Van oorsprong bestond de bodem van het gebied uit veen, waarop tijdens zogeheten transgressiefasen -perioden waarin de zeespiegel steeg- klei was afgezet. Sinds de Middeleeuwen werd het Reiderland regelmatig geteisterd door overstromingen. De monding van de Eems verwijdde zich steeds meer en er ontstond een zeeboezem, de Dollard, met een westelijke en oostelijke arm. Rond 1500 bereikte de Dollard zijn grootste omvang. Plaatsen als Torum, Oosterreide en Westerreide werden definitief door de Dollard verzwolgen. Vanaf de zestiende eeuw werd gepoogd het Reiderland dat in de oostelijke Dollardboezem was gelegen, weer langzamerhand terug te winnen door middel van verscheidene bedijkingen. Wanneer deze plaatsvonden is moeilijk te achterhalen, omdat ze telkens weer werden weggespoeld.

Door de aanleg van de Schanskerdijk in 1657 viel het gebied ten zuiden van de lijn Drieborg-Nieuweschans echter definitief droog. Nieuweschans was in 1628 als vesting op de kwelders was gesticht ter vervanging van het zuidelijker gelegen Oudeschans dat uit 1593 dateerde. Beide schansen dienden ter verdediging van het kweldergebied ten tijde van de Tachtigjarige Oorlog (1568-1648). Zowel Groningen als Oost-Friesland hadden een grote belangstelling voor de drooggevalle stukken land en betwistten elkaar voortdurend. Het nieuw aangewonnen land tussen Beerta en Bellingwolde behoorde echter duidelijk tot

Gronings grondgebied. Na 1657 werd het Reiderland opnieuw door stormvloedbedreigd, onder andere in 1685 en 1717. Hierna werden de zeedijken aanmerkelijk verzwakt, waardoor grote overstromingen uitbleven. Het land kon rustig in gebruik worden genomen en kreeg een agrarische bestemming.

De oude dijk rondom de oostelijke Dollardboezem die waarschijnlijk rond 1550 werd aangelegd, markeerde de scheiding tussen het veenkleigebied ten noorden ervan en jonge zeekleigebied ten zuiden ervan. Op de kaart van Th. Beckeringh uit 1781 is deze dijk al geheel verdwenen. Wel aanwezig is de weg die het dijktracé volgt, maar waarvan het onduidelijk is of die hetzelfde tracé volgt als de huidige weg. Van Beerta tot aan de Schanskerdijk is er sprake van bebouwing die grotendeels uit boerderijen van het Oldambtster type moet hebben bestaan. Het gedeelte aansluitend op Beerta werd 'Beerster Hogen' genoemd. Hier was behalve boerderijen een pelmolen gelegen. In het oostelijke deel, dat 'Beerster Hamrik' heette, was een kapel of kerk gelegen, waarschijnlijk op de plek van de huidige kerk in Nieuw-Beerta. De weg werd gekruist door de 'Bellingwolder uitwatering', ook wel Buiskool- of Bellingwolderzijldiep geheten, die gegraven werd in 1657 ter afwatering van de landerijen van Bellingwolde. Ten noorden ervan liep de 'Oude Tjamme', een natuurlijke waterloop.

De Topografische en Militaire Kaart van 1853 laat een betrouwbaarder beeld zien dan de kaart van Beckeringh. Na het verlaten van de bebouwde kom van Beerta splitst zich een weg naar Finsterwolde af, vervolgens buigt de weg in zuidelijke richting af en na 500 meter weer in oostelijke richting. Vanaf de tweede bocht begon een bebouwingslint dat zich tot Drieborg, gevestigd aan het westelijke uiteinde van de Schanskerdijk, voortzette. Het westelijke deel is nog steeds Beerster Hoogen genoemd, het oostelijke deel - waar de weg een scherpe s-bocht maakte, nu echter Nieuw-Beerta. De bebouwing ter hoogte van de eerste afbuiging nabij de splitsing met de weg naar Finsterwolde werd Veenhuizen genoemd. Het land ten noorden van de Hoofdweg heette Binnenlanden, het land ten zuiden ervan Uiterdijken.

De bochtige weg, die reeds verhard was, volgde het huidige tracé en was over de gehele lengte hoofdzakelijk bebouwd met boerderijen. Aan weerszijden van de weg was het land opstrekend verkaveld. Dit was het gevolg van het recht van opstrek, waarbij de boer geoorloofd was het aangrenzende drooggevalen land aan zijn bezit toe te voegen. De smalle percelen liepen globaal gezien van de Tjamme tot aan de Westervoldsche Aa. Op vrijwel elk perceel lag een boerderij, meestal aan de noordzijde, maar soms aan de zuidkant. De boerderijen zijn parallel aan de as van de kavel gesitueerd. Tussen de boerderijen lagen een paar rentenierswoningen. Arbeiderswoningen bevonden zich aan lanen nabij Drieborg en in Nieuw-Beerta. In Nieuw-Beerta, dat als dochternederzetting van Beerta in het nieuw aangewonnen land was ontstaan, was sprake van komvorming op kleine schaal. Aan de noordkant lag één en aan de zuidkant twee lanen met arbeiderswoningen. In het dorp bevonden zich een kerk, begraafplaats, school en korenmolen.

In de tweede helft van de negentiende en de eerste helft van de twintigste eeuw maakte de Groningse landbouw een enorme groei door. De omslag van gras- naar bouwland, van veeteelt naar akkerbouw, was één van de belangrijkste factoren voor deze groei. Daarnaast waren de vroege en voortvarende vernieuwingen in het boerenbedrijf, zoals drainage, arendsploeg en dorsmachine, van groot belang. Er werd zoveel geproduceerd dat kon worden afgezet op buitenlandse markten en de rijkdom van de boeren enorm groeide. Het beeld van de 'rijke Groninger boer' ontstond. Vooral de jaren rondom 1850 waren zeer voorspoedig en werden daarom ook wel 'champagnejaren' genoemd.

De rijkdom van de hereboeren uitte zich onder andere in hun boerderijen. Vanaf met name 1875 lieten de boeren de voorhuizen van hun boerderijen verfraaien. Het traditionele Oldambtster type met een smaller voorhuis dat zich door middel van een aantal krimpens verbreedt tot schuur werd vervangen door een symmetrisch dwarshuis en later een villa. Het woongedeelte van de boerderij werd, zowel wat het ex- als interieur betreft, rijk gedecoreerd en luxueus uitgevoerd, zodat ze uitgroeiden tot ware kasteeltjes. Tot ongeveer 1900 was vooral het eclecticisme als bouwstijl populair; hierna deden regionale varianten op de

Art Nouveau, de Um-1800-stijl, de Amsterdamse School en Delftse School hun intrede.

Behalve het woongedeelte onderging ook de tuin een metamorfose om de rijkdom van de eigenaar te weerspiegelen. Voor en in veel gevallen ook opzij van het voorhuis werd een royale tuin in een Groningse variant op de Engelse Landschapsstijl ontworpen. Vanwege het slingerende padenpatroon werden deze tuinen ook wel slingertuinen genoemd. Behalve een slingerend padenpatroon bezaten de tuinen veelal een vijver, uitkijkheuvel, tuinhuisje en een beplanting van verschillende soorten loofbomen en bloembedden. De vijver kon of rond en centraal gesitueerd zijn om het voorhuis te reflecteren of grillig van vorm en a-centraal gelegen zijn. Een haag ter hoogte van de laatste krimp scheidde de siertuin van het nuts gedeelte met een groentetuin en boomgaard:

Rond 1900 was het aantal boerderijen langs de Hoofdweg en Verlengde Hoofdweg niet gegroeid, maar waren de bestaande boerderijen uitgebreid en vernieuwd. Het voorhuis was verfraaid of vervangen door een dwarshuis en op het erf was een slingertuin aangelegd. Tussen de boerderijen waren enkele rentenierswoningen gelegen. Als een boer de boerderij overdeed aan de oudste zoon dan werd vaak op een uithoek van het perceel aan de weg een tweede woning gebouwd. Deze rentenierswoningen deden qua architectonisch ontwerp niet onder voor de boerderijen en bezaten ook vaak een in Landschapsstijl aangelegde tuin.

Een ander gevolg van de steeds groter wordende rijkdom van de boeren was een grotere scheiding tussen de hereboer en zijn personeel. In de negentiende eeuw woonden de arbeiders aanvankelijk nog op de boerderij. In de tweede helft van de negentiende eeuw gingen zij echter steeds vaker zelfstandig wonen. Dit gebeurde in kleine woningen van het krimpjes-type aan lanen op meestal onvruchtbare stukken grond. Deze lanen liepen evenwijdig aan de perceelsgrenzen en de woningen lagen op ruime kavels. In Nieuw-Beerta lagen aan weerszijden van de Hoofdweg enkele van deze lanen dicht op elkaar. Daarnaast bevonden zich een paar korte lanen aan de westzijde van de Verlengde Hoofdweg. De overige arbeiderswoningen bevonden zich achter op het erf van de boerderijen.

Het dorp Nieuw-Beerta was in de tweede helft van de negentiende eeuw behoorlijk gegroeid en bereikte rond de eeuwwisseling haar grootste omvang. Naast de genoemde korenmolen bezat het dorp een Nederlandse hervormde kerk, gebouwd in 1856, en een school. In het dorp waren enkele agrarische nevenbedrijven gevestigd zoals een smederij en een stelmakerij. Op zo'n anderhalve kilometer ten zuiden van de Hoofdweg is de in 1868 geopende spoorlijn Groningen-Nieuweschans gelegen. Het dichtstbijzijnde station was dat van Nieuweschans.

In de eerste helft van de twintigste eeuw ontwikkelde de bebouwing langs de Hoofdweg en Verlengde Hoofdweg in grote lijnen zoals in de vijftig jaren daarvoor. Het aantal arbeiderswoningen groeide met name in het dorp Nieuw-Beerta. Hier en daar werd tussen de boerderijen een villa gebouwd, meestal in de stijl van de Amsterdamse School. Het dwarshuis als woongedeelte van de boerderij werd steeds meer vervangen door een zelfstandige villa, eveneens vaak opgetrokken in de stijl van de Amsterdamse School. Grootste verandering betrof enkele wijzigingen in het beloop van de Hoofdweg in de jaren dertig. In Nieuw-Beerta werd de knik rechtgetrokken, waartoe enkele panden moesten worden afgebroken. Daarnaast werd de Hoofdweg in het westen lijnrecht doorgetrokken naar de bebouwde kom van Beerta. De twee bochten bij Veenhuizen hoefden daardoor niet meer gepasseerd te worden.

Vanaf ongeveer 1900 laaide de strijd tussen arbeiders en boeren fel op. Strijdpunten waren vaak seizoenswerkloosheid en loonsverhoging. Stakingen en arbeidersopstanden waren in het Oldambt geen ongewoon verschijnsel. Vaak waren Beerta, Nieuw-Beerta, Finsterwolde en Drieborg de brandhaarden van verzet. Daarnaast was er een aantal liberale boeren zoals de Tweede Kamerleden J.F. Zijlker en B.L. Tijdens die beiden woonachtig waren in het beschermd gezicht. Door onder andere de Landarbeiderswet uit 1919 werd gepoogd de levensomstandigheden van arbeiders te verbeteren. Deze wet maakte het

arbeiders mogelijk tuin- of bouwgrond tegen een lage prijs te kopen of huren. Eén van de langste stakingen was die van mei 1929 die vijf en een halve maand duurde. Vooral het communisme had en heeft in de streek veel aanhangers. Reiderland is ook nu nog één van de roodste gemeenten van Nederland, waar de NCPN (Nieuwe Communistische Partij Nederland) zeer sterk vertegenwoordigd is.

Na 1945 vonden in het beschermd gezicht Nieuw-Beerta wijzigingen plaats die echter weinig afbreuk deden aan het bebouwingsbeeld. Van enkele boerderijen werd de schuur afgebroken of werd het gehele gebouw vernieuwd. Ten noordoosten van het dorp Nieuw-Beerta verrees in de jaren negentig van de twintigste eeuw een nieuw complex van de proefboerderij 'Ebelsheerd'. Daarnaast verloederden enkele panden. Vooral in de kom van Nieuw-Beerta is dit het geval. Het dorp heeft na 1945 te maken met een dalend inwonertal en een sterke vergrijzing. Veel arbeiderswoningen in het beschermd gezicht zijn na 1945 verdwenen. In Nieuw-Beerta heeft sociale woningbouw plaatsgevonden, waardoor ook hier het oorspronkelijke krimpjes-type vrijwel is verdwenen.

De grootste ingreep vond plaats in het open gebied. De oorspronkelijk opstreckende verkaveling werd in de jaren zeventig in het kader van ruilverkaveling vervangen door een grootschalige blokverkaveling. Daarnaast werd de Tjamme als het ware rechtgetrokken. Van de oorspronkelijke structuur van het landschap is nu nog maar weinig meer herkenbaar. Wel heeft het zijn openheid, waarin het beschermd gezicht als een groen lint gelegen is, behouden.

Huidig ruimtelijk karakter

De ruimtelijke structuur van het beschermd gezicht Nieuw-Beerta wordt ook nu nog altijd bepaald door de weg, bestaande uit de Hoofdweg en Verlengde Hoofdweg, die voormalige dijktracés volgt. Vanaf het noordelijk uiteinde van de bebouwde kom van Beerta loopt de weg licht slingerend eerst in oostelijke richting. Na de bebouwde kom van Nieuw-Beerta te zijn gekruist, maakt de weg een grote s-bocht in noordelijke richting naar het dorp Drieborg. Ongeveer in het midden van deze s-bocht vindt op twee punten een splitsing plaats met de Lange Weg, de weg naar Nieuweschans. Aan de oostzijde van de weg loopt een smal fietspad, terwijl aan de westzijde over vrijwel de gehele lengte een sloot ligt.

Langs de Hoofdweg en Verlengde Hoofdweg strekt zich een ijle lintbebouwing uit. De bebouwing is, met uitzondering van de bebouwde kom van Nieuw-Beerta, vooral aan de westzijde gelegen. Meestal staat er bovendien niet gelijktijdig bebouwing aan weerszijden van de weg; vrijwel altijd is de ruimte tegenover een boerderij onbebouwd. Hierdoor is er buiten de bebouwde kom van Nieuw-Beerta sprake van een continue directe relatie met het open landschap. De weg rijgt de eilandjes bestaande uit de boerderijen met hun rijke erfbeplanting als het ware aaneen tot een groene ketting met rode vlakken die al van ver in het open landschap te zien is.

De bebouwing buiten de bebouwde kom wordt hoofdzakelijk door boerderijen gevormd. De boerderijen zijn op een afstand van 15 tot 30 meter van de weg gelegen en evenwijdig aan de as van de voormalige percelen gebouwd. Door het bochtige verloop van de Hoofdweg en Verlengde Hoofdweg verschuiven ze ten opzichte van elkaar. De boerderijen zijn vrijwel allemaal oorspronkelijk van het Oldambtster type, maar hebben al naar gelang hun ouderdom een aangebouwd voorhuis, een symmetrisch dwarshuis, een aangebouwde of een zelfstandige villa. Veel boerderijen hebben een moderne bijschuur. Van enkele boerderijen is het schuurgedeelte afgebroken of vernieuwd. Sommige boerderijen zijn geheel vernieuwd, waarvan een enkel geval beeldverstorend is. Dit geldt eveneens voor enkele zeer vervallen boerderijen. In Beersterhoogen zijn enkele nieuwe boerderijen verzezen die uit een vrijstaand woonhuis en enkele lage schuren bestaan, die niet in het bebouwingsbeeld van het beschermd gezicht passen.

De erven van de boerderijen zijn in veel gevallen rijk beplant en bepalen het groene karakter van het beschermd gezicht. Op een groot deel van de erven bevindt zich een tuin aangelegd in regionale variant op de Engelse landschapsstijl of restanten daarvan. Hoge loofbomen, een heuveltje, een tuinhuisje en een vijver, rond of grillig van vorm, zijn meestal nog herkenbaar. Het padenpatroon is veelal verdwenen. Bij enkele boerderijen ontbreekt een erfbeplanting, waardoor er afbreuk aan het karakteristieke bebouwingsbeeld wordt gedaan.

Tussen of tegenover de boerderijen staan enkele rentenierswoningen en arbeiderswoningen. De rentenierswoningen zijn van het symmetrische type of, indien ze na 1900 zijn gebouwd, rijk gedecoreerde villa's in de stijl van de Art Nouveau of Amsterdamse School. Vaak hebben ze een kleine tuin die dezelfde kenmerken heeft als de siertuinen van de boerderijen. De arbeiderswoningen die oorspronkelijk van het krimpjes-type zijn, zijn in de meeste gevallen vernieuwd of verbouwd. Na de Tweede Wereldoorlog zijn er enkele woonhuizen langs het tracé gebouwd, waarvan die op de hoek met Hooivweg met name door de ernaast gelegen schuur en door het ontbreken van beplanting het bebouwingsritme enigszins verstoort.

De bebouwing langs de Hoofdweg ter hoogte van de bebouwde kom van Nieuw-Beerta is kleinschalig en grotendeels vernieuwd of verbouwd. Uitzondering is de Nederlands hervormde kerk met de erachter gelegen begraafplaats die een gaaf complex vormen. De ertegenover gesitueerde pastorie is na de oorlog vernieuwd. Beeldverstorend zijn enkele verbouwde rentenierswoningen die nu als sexclub in gebruik zijn, en de schuur aan de noordzijde van de bebouwde kom. De overige bebouwing van Nieuw-Beerta betreft sociale woningbouw bestaande uit veelal enkele en dubbele woningen. In het oosten wordt de bebouwde kom aan de zuidkant afgesloten door het nieuwe complex van de proefboerderij 'Ebelsheerd'. Wat vormgeving, situering en schaal betreft, sluit dit complex niet aan bij het karakteristieke bebouwingsbeeld van het beschermd gezicht.

Nadere typering te beschermen waarden

De ruimtelijke structuur van het beschermd gezicht Nieuw-Beerta wordt hoofdzakelijk bepaald door het verloop van de weg die vanaf Beerta via Nieuw-Beerta naar Drieborg loopt. Deze weg die oude dijktracés volgt, slingert op sommige plekken sterk. Hierdoor verschuiven de grote bebouwingselementen, de boerderijen, ten opzichte van elkaar, omdat zij meestal evenwijdig aan de voormalige perceelsgrenzen zijn gesitueerd. De weg, bestaande uit de Hoofdweg en het zuidelijk deel van de Verlengde Hoofdweg, rijgt de groene eilanden, de boerderijen met hun erven, als het ware aaneen.

Het bebouwingsbeeld wordt gevormd door de grote boerderijen die afgewisseld worden door kleinere bebouwingselementen. De boerderijen zijn oorspronkelijk van het Oldambtster type, waarvan de voorhuizen in de periode 1850-1940 vaak zijn getransformeerd tot ware kasteeltjes in eclectische stijl of in regionale varianten op de Art Nouveau of Amsterdamse School. De boerderijen zijn, zoals gezegd, parallel aan de voormalige perceelsgrenzen gesitueerd en liggen vaak zo'n 15 tot 30 meter van de weg. Veel boerderijen hebben een beeldbepalende erfbeplanting die bestaat uit een in Landschapsstijl aangelegde tuin of restanten daarvan. Kenmerken van deze zogenaamde slingertuinen zijn een ronde of grillige vijver, een uitkijkheuvel, een tuinhuisje en een rijke beplanting van grote loofbomen.

Kleinschalige bebouwingselementen staan tussen de boerderijen verspreid en bestaan uit rentenierswoningen en arbeiderswoningen. Deze bebouwing ligt vaak dicht op de weg dan de boerderijen en is één bouwlaag met kap hoog. De rentenierswoningen zijn van het eclectische, symmetrische type of, indien ze na 1900 zijn gebouwd, een villa in een regionale variant op de Art Nouveau of Amsterdamse School. De arbeiderswoningen zijn oorspronkelijk van het krimpjes-type, maar in veel gevallen verbouwd of vernieuwd.

Het lint van boerderijen wordt onderbroken door de bebouwde kom van Nieuw-Beerta. De bebouwing bestaat hier hoofdzakelijk uit arbeiders- en middenstandswoningen, veelal sociale woningbouw, die grotendeels verbouwd of naoorlogs zijn. Uitzondering zijn het complex van de hervormde kerk met begraafplaats en naoorlogse pastorie en enkele rentenierswoningen. De bebouwing langs de Hoofdweg wordt hier echter ontsierd door enkele zeer verbouwde panden en een schuur waarvan het voorhuis ontbreekt.

In het beschermd gezicht lagen reeds enkele van rijkswege beschermde monumenten. Onlangs zijn daaraan in het kader van het Monumenten Selectie Project enkele toegevoegd. Dit betreffen vooral boerderijen. (uitbreiden)

Begrenzing beschermd gezicht

De begrenzing van het beschermd gezicht Nieuw-Beerta omvat globaal gezien de lintbebouwing die zich uitstrekt aan weerszijden van de Hoofdweg en het zuidelijke deel van de Verlengde Hoofdweg van Nieuw-Beerta. In het westen ligt de grens net ten westen van de eerste boerderij in Beersterhoogen en volgt de Oudeweg tot aan de afbuiging in westelijke richting. In het oosten ligt de grens van het beschermd gezicht net ten noorden van de beeldbepalende boerderij aan de zuidkant van de Verlengde Hoofdweg. In het noorden en zuiden (overleggen).

Waardering

Het beschermd gezicht Nieuw-Beerta is van nationaal belang vanwege zijn grote cultuurhistorische, ruimtelijk-historische en architectuurhistorische waarden en de tamelijk hoge mate van gaafheid en zeldzaamheid. Het is één van de gaafste voorbeelden van een boerderijenlint in het voor het Oldambt karakteristieke open landschap, waar bovendien het architectuurhistorische gehalte van de bebouwing en erfbeplanting zeer hoog is. Dit is het gevolg van de ontwikkelingen in de landbouw in Groningen in de periode 1850-1940. In deze tijdsspanne groeide de rijkdom van de hereboeren in het Oldambt buiten proporties, waardoor sociale spanningen ontstonden tussen boeren en arbeiders.

Bijlagen

1. Fragment van de kaart van Th. Beckeringh uit 1781.
2. Topografische en Militaire Kaart nummer 8, verkend in 1853.
3. Topografische Kaart nummer 100, verkend in 1902, en nummer 101, verkend in 1902.
4. Cultuurhistorische waarderingskaart van het beschermd gezicht Nieuw-Beerta.
5. Kaart van de begrenzingen van het beschermd gezicht Nieuw-Beerta.

Bronnen

Hoekman, P., J. Houkes en O. Knottnerus (red.), *Een eeuw socialisme en arbeidersbeweging in Groningen 1885-1985*, Groningen 1986.

Meijering, J.J., en A. Spakman, *Archeologische en cultuurhistorische terreinen in de provincie Groningen*, Groningen 1985.

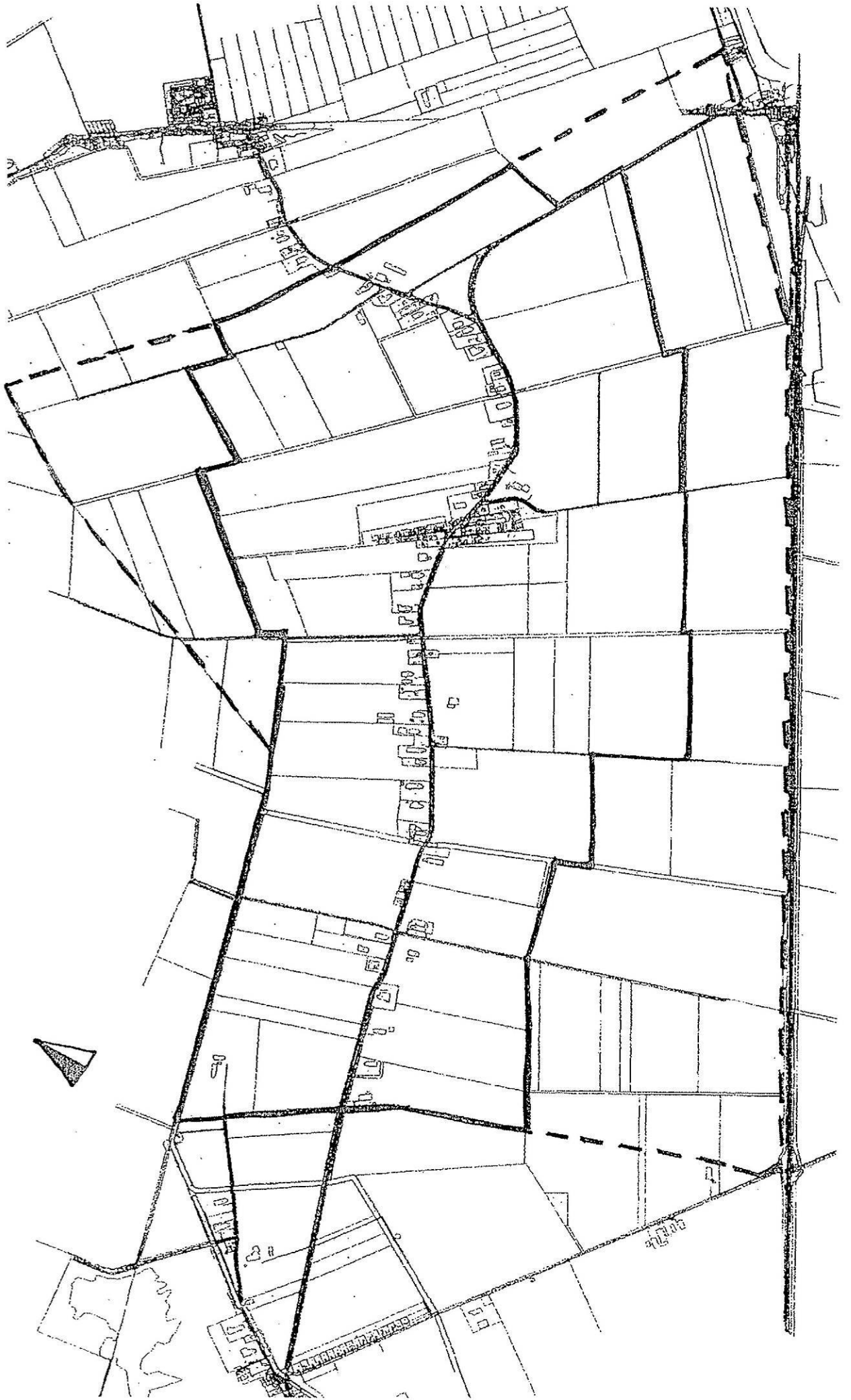
Monumenten Inventarisatie Project Provincie Groningen, *Gemeentebeschrijving Beerta*, Groningen 1987-1991.

Panman, M., en J. Possel, *Architectuur en stedenbouw in Groningen 1850-1940*, Zwolle/Zeist 1992.

Schroor, M., *De landelijke lijn*, Groningen 1987.

Schroor, M., en J.J. Meijering, *Het Groninger landschap*, Utrecht 1989.

Stratingh, G.A., en G.A. Venema, *De Dollard*, Groningen 1855.



Colofon

Opdrachtgever
Gemeente Oldambt

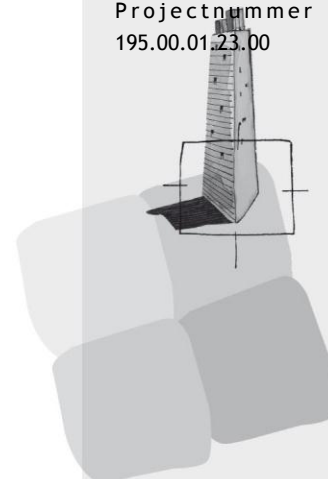
Contactpersoon
Mevrouw L. Hut

Bestemmingsplan
Mevrouw L. Naarsing (toelichting)
De heer mr. J.G. Lindeman
(regels)
De heer M. Tunyluhulima
(verbeelding)
BügelHajema Adviseurs

Projectleiding
Mevrouw L. Naarsing
BügelHajema Adviseurs

Supervisie
De heer drs. R.H. Schipper
BügelHajema Adviseurs

Projectnummer
195.00.01.23.00



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

Vestigingen te Assen,
Leeuwarden en Amersfoort