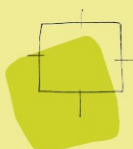


bestemmingsplan  
Buitengebied  
vastgesteld



gemeente  
**Het Hogeland**



**BügelHajema**

Ruimte voor de leefomgeving



bestemmingsplan Regels

## **Buitengebied**

vastgesteld

# Inhoudsopgave

<b>Regels</b>	<b>5</b>
<b>Hoofdstuk 1 Inleidende regels</b>	<b>7</b>
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	15
<b>Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels</b>	<b>17</b>
Artikel 3 Agrarisch	17
Artikel 4 Bedrijf-Openbaar nut	31
Artikel 5 Natuur	33
Artikel 6 Recreatie-Verblijfsrecreatie 1	35
Artikel 7 Recreatie-Verblijfsrecreatie 2	37
Artikel 8 Verkeer	39
Artikel 9 Water	41
Artikel 10 Water - Karakteristieke waterloop	43
Artikel 11 Leiding - Gas	45
Artikel 12 Waarde - Archeologie 2	47
Artikel 13 Waarde - Archeologie 3	49
Artikel 14 Waarde - Archeologie 4	51
Artikel 15 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle lijnen	53
Artikel 16 Waarde - Invloedsgebied wierden	55
Artikel 17 Waarde - Karakteristieke laagten	57
Artikel 18 Waarde - Open gebied	59
Artikel 19 Waarde - Reliëf	61
Artikel 20 Waarde - Verkaveling	63
Artikel 21 Waarde - Wierden	65
Artikel 22 Waterstaat - Waterkering 1	67
Artikel 23 Waterstaat - Waterkering 2	69
<b>Hoofdstuk 3 Algemene regels</b>	<b>71</b>
Artikel 24 Anti-dubbeltelregel	71
Artikel 25 Algemene bouwregels	73
Artikel 26 Algemene gebruiksregels	75
Artikel 27 Algemene aanduidingsregels	77
Artikel 28 Algemene afwijkingsregels	79
Artikel 29 Overige regels	81
<b>Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels</b>	<b>83</b>
Artikel 30 Overgangsrecht	83
Artikel 31 Slotregel	85



## Regels



## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan Buitengebied met identificatienummer NL.IMRO.1966.BG2018-VS01 van de gemeente De Marne;

**1.2 bestemmingsplan:**

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

**1.3 aan huis verbonden bedrijf:**

een dienstverlenend of ambachtelijk bedrijf, dat in een hoofdgebouw of bijgebouw van een (bedrijfs)woning wordt uitgeoefend, waarbij de (bedrijfs)woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is;

**1.4 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;

**1.5 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.6 aan- of uitbouw:**

een onderdeel van een hoofdgebouw, alsmede een op zichzelf staand gebouw dat is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

**1.7 agrarisch bedrijf:**

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

**1.8 agrarisch bouwperceel:**

een op de verbeelding van het bestemmingsplan als 'bouwvlak' aangeduid aaneengesloten stuk grond waarop volgens de regels van het bestemmingsplan zelfstandige bij elkaar behorende bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf is toegestaan;

**1.9 agrarisch loonbedrijf:**

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven;

**1.10 bebouwing:**

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

**1.11 bed and breakfastaccommodatie:**

het tegen betaling aanbieden van logies en ontbijt in of bij een bewoond pand;



#### **1.12 bedrijf**

een inrichting of instelling, gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen, dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten daaronder niet begrepen;

#### **1.13 bedrijfsplan:**

een plan waarin de gewenste ontwikkeling van het betreffende bedrijf wordt uiteengezet en waarin tevens wordt ingegaan op de gewenste uitbreidingsrichting en de landschappelijke inpassing;

#### **1.14 bedrijfswoning:**

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein, noodzakelijk is;

#### **1.15 bestaand:**

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing (de maatvoering van een bouwwerk, de afstand tot een bouwwerk of een te bebouwen percentage) die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht, of een afwijking als bedoeld in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening;

#### **1.16 bestaande agrarische bedrijfsbebouwing:**

agrarische bedrijfsbebouwing die opgericht of vergroot kan worden krachtens een voor de terinzagelegging van het ontwerp van het inpassingsplan 'Agrarische bouwpercelen' (12 september 2017) verleende omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen.

#### **1.17 bestaande situatie (stikstofdepositie):**

1. de activiteit die is toegestaan ten tijde van het vaststellen van dit bestemmingsplan op grond van:
  - a. een vergunning als bedoeld in artikel 2.7, lid 2 van de Wet Natuurbescherming, of
  - b. een omgevingsvergunning waarbij de toestemming op grond van artikel 2.2aa onderdeel a van het Besluit omgevingsrecht is aangehaakt, of
2. indien een vergunning als bedoeld onder 1 ontbreekt: het feitelijke en planologisch legale gebruik;

#### **1.18 bestaande stalvloeroppervlakte:**

gezamenlijke vloeroppervlakte van de stalruimtes waar dieren worden gehouden, en de hiermee onlosmakelijk verbonden ruimtes, waaronder gang- en looppaden, zoals op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is of gerealiseerd kan worden op grond van een omgevingsvergunning, met uitzondering van stalvloeroppervlakte die gerealiseerd is zonder bouw- of omgevingsvergunning en die in strijd is met het bestemmingsplan, inclusief de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan;

#### **1.19 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.20 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

#### **1.21 bijgebouw:**

een op zichzelf staand gebouw dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en dat niet voldoet aan de definitie van aan- of uitbouw;

**1.22 biologische regelgeving:**

regelgeving zoals opgenomen in de Landbouwkwaliteitswet, het Landbouwkwaliteitsbesluit 2007, de Landbouwkwaliteitsregeling 2007 en in het bijzonder verordening (EG) 834/2007 en de bijbehorende bepalingen in verordening (EG) 889/2008 en verordening (EG) 1235/2008. Specifieke voor dierlijke productie is tevens de Wet dieren, het Besluit Diervoeders, de Regeling Diervoeders 2012, het Besluit Dierlijke producten en de Regeling Dierlijke producten 2012 van toepassing;

**1.23 bosbouw/houtteelt:**

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;

**1.24 bouwen:**

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

**1.25 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.26 bouwperceel:**

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

**1.27 bouwperceelgrens:**

de grens van een bouwperceel;

**1.28 bouwvlak:**

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

**1.29 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;

**1.30 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf:**

onderkomen met een plaatsgebonden karakter bedoeld voor recreatieve overnachting, zoals een recreatiewoning, chalet, stacaravan en trekkershut;

**1.31 dagrecreatie:**

recreatie van meer dan twee uren, zonder overnachting ter plaatse;

**1.32 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.33 dienstverlenend bedrijf:**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten in de vorm van een (para)medisch, juridisch, administratief, therapeutisch, ontwerptechnisch, adviesgevend bedrijf, alsmede schoonmaakbedrijven, wassalons, kappersbedrijven, schoonheidsinstituten, videotheken, reisbureaus, apotheken, galerieën, fotoateliers en daarmee naar de aard gelijk te stellen bedrijven;

**1.34 erfinrichtingsplan:**

een plan waarin met toepassing van de maatwerkmethode in overleg met het betrokken bedrijf de omvang, situering en ruimtelijke inrichting van het bouwperceel en de landschappelijke inpassing van de bebouwing en opslag- of andere voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, zijn vastgelegd;

**1.35 gebouw:**

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

**1.36 geluidgevoelige objecten:**

geluidgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen als bedoeld in de Wet geluidhinder;

**1.37 groepsaccommodatie:**

gebouw (of deel daarvan) voor verblijfsrecreatief gebruik waar meerdere personen in een en dezelfde ruimte verblijven;

**1.38 grondgebonden agrarisch bedrijf:**

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren en waarbij hoofdzakelijk wordt gebruikgemaakt van open grond;

**1.39 hoofdgebouw:**

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.40 horecabedrijf:**

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

**1.41 horecabedrijf, categorie I:**

een horecabedrijf, waar in hoofdzaak maaltijden en/of logies worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzaak alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren, zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en de openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

**1.42 horecabedrijf, categorie II:**

een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's;

**1.43 horecabedrijf, categorie III:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van dranken voor gebruik ter plaatse waarbij het doen beluisteren van overwegend mechanische muziek en het gelegenheid geven tot dansen wezenlijke onderdelen vormen, zoals discotheken, dancings en nachtclubs;

**1.44 hotel:**

een horecabedrijf dat tot hoofddoel heeft het verstrekken van logies (per nacht) met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden en/of dranken voor consumptie ter plaatse;

**1.45 intensieve veehouderij:**

agrarische bedrijfsvoering, zelfstandig of als neventak, gericht op het geheel of nagenoeg geheel in gebouwen houden van varkens, pluimvee, vleeskalveren en vleesstieren, alsmede pelsdieren, met uitzondering van het biologisch houden van dieren overeenkomstig de geldende biologische regelgeving;

**1.46 kampeerboerderij:**

gebouw (of een deel daarvan) voor verblijfsrecreatief gebruik waar meerdere personen in dezelfde ruimte verblijven;

**1.47 kampeermiddel:**

tent, vouwwagen, camper, tourcaravan of huifkar;

**1.48 kampeerterrein:**

een terrein, geheel of gedeeltelijk ingericht, en blijkens die inrichting bestemd, om daarop gelegenheid te geven tot het plaatsen of geplaatst houden van kampeermiddelen voor recreatief nachtverblijf;

**1.49 kas:**

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

**1.50 kwetsbaar object:**

een object als bedoeld in artikel 1, lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

**1.51 landschapselement:**

elementen in het landschap in de vorm van bomen, bosschages en weg- en laanbeplanting, schotbalkhuisjes en dijkcoupures;

**1.52 maatwerkmethode:**

methode van overleg via keukentafelgesprekken met als doel om op bedrijfsniveau overeenstemming te bereiken over omvang, situering en inrichting van het bouwperceel;

**1.53 manege:**

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

**1.54 mestopslagplaats:**

een voorziening die bestemd en geschikt is voor het bewaren van drijfmest;

**1.55 minicamping:**

1. het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 15 staanplaatsen voor kampeermiddelen;

2. het houden van een kampeerterrein door een organisatie met een doelstelling van sociale, culturele, educatieve of wetenschappelijke aard voor ten hoogste 15 staanplaatsen voor kampeermiddelen;

**1.56 Natuurnetwerk Nederland:**

samenhangend netwerk van robuuste natuurgebieden, ecologische verbindingzones en agrarische gebieden met natuurwaarden, waarbinnen ecosystemen met daarbij behorende soorten duurzaam kunnen voortbestaan;

**1.57 natuurlijke waarden:**

biotische en abiotische waarden van een gebied;

**1.58 nevenactiviteiten:**

aan de hoofdactiviteit ondergeschikte activiteiten die niet rechtstreeks de uitoefening van de agrarische bedrijfsvoering betreffen;

**1.59 niet-agrarisch bedrijf:**

een bedrijf dat niet is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, inclusief houtteelt, of het houden van dieren;

**1.60 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:**

een agrarisch bedrijf waarbij in hoofdzaak geen gebruik wordt gemaakt van open grond;

**1.61 normaal onderhoud:**

het onderhoud dat, gelet op de functie, regelmatig nodig is voor een goed beheer van de gronden en bouwwerken;

**1.62 opgaande gewassen:**

bomen, struiken en andere gewassen die vanaf het maaiveld normaal gesproken een grotere hoogte dan 1,5 m bereiken;

**1.63 peil:**

1. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
2. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;

**1.64 permanente bewoning:**

de bewoning van een recreatiewoning of een ander recreatief verblijf als feitelijk hoofdverblijf;

**1.65 plattelandswoning:**

een (voormalige) agrarische bedrijfswoning die (tevens) door derden mag worden bewoond en die niet wordt beschermd tegen de milieugevolgen van het bijbehorende agrarische bedrijf;

**1.66 recreatiewoning:**

woonverblijf bestemd voor recreatief gebruik door gebruikers die hun hoofdverblijf elders hebben;

**1.67 rooilijn:**

denkbeeldige lijn die in het bestemmingsplan is vastgelegd en die bij het bouwen niet mag worden overschreden;

**1.68 seksinrichting:**

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

**1.69 theetuin:**

een kleinschalige horecagelegenheid waar uitsluitend niet-alcoholische dranken en kleine koude gerechten worden geserveerd; de openingstijden van en theetuin liggen tussen 9.00 uur en zonsondergang;

**1.70 verbeelding:**

de kaart, bestaande uit meerdere bladen, met bijbehorende verklaring waarop de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden zijn aangewezen;

**1.71 verblijfsrecreatie:**

het verblijf voor recreatieve doeleinden buiten de eerste woning, waarbij ten minste één nacht wordt doorgebracht, met uitzondering van overnachtingen bij familie en kennissen;

**1.72 vervangende nieuwbouw:**

het vervangen van een op hetzelfde perceel aanwezig bestaand gebouw voor een gebouw van gelijke aard, omvang en karakter;

**1.73 volwaardig agrarisch bedrijf:**

duurzaam agrarisch bedrijf waarvan het aannemelijk is dat het aan ten minste één arbeidskracht volledige werkgelegenheid biedt of op termijn zal bieden;

**1.74 voorkeursgrenswaarde:**

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder c.q. het Besluit geluidhinder;

**1.75 waterhuishoudkundige voorzieningen:**

voorzieningen ten behoeve van een goede wateraanvoer, waterafvoer en waterberging, waterinfiltratie en waterkwaliteit;

**1.76 windturbine:**

door wind aangedreven molen die wordt gebruikt voor de productie van elektriciteit;

**1.77 woning:**

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

**1.78 zorgboerderij:**

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



## **Artikel 2   Wijze van meten**

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

### **2.1     de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### **2.2     de goothoogte van een bouwwerk:**

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel;

### **2.3     de inhoud van een bouwwerk:**

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen;

### **2.4     de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.5     de oppervlakte van een bouwwerk:**

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

### **2.6     de ashoogte van een windturbine:**

vanaf het middelpunt van de as van de wieken tot aan het aansluitende afgewerkte terrein, met dien verstande dat in geaccidenteerd terrein gemeten wordt vanaf het niveau van het afgewerkte terrein dat direct aansluit op de dichtstbijzijnde weg als bedoeld in de Wegenverkeerswet 1994;

### **2.7     de wielengte van een windturbine:**

de afstand tussen de uiterste punt van een wiek en de naaf;

### **2.8     ondergeschikte bouwdelen:**

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 m wordt overschreden.





## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. uitoefening van een grondgebonden agrarisch bedrijf;
- b. uitoefening van een niet-grondgebonden agrarisch bedrijf in de vorm van een intensieve veehouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- c. uitoefening van een intensieve neventak veehouderij bij een grondgebonden agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve neventak';
- d. cultuurgrond;
- e. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden bedrijf;
- f. loonwerkactiviteiten inclusief machine- en strohandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf';
- g. niet-agrarisch bedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' en met dien verstande dat uitsluitend de bestaande bedrijfsactiviteiten zijn toegestaan, alsmede de bedrijfsactiviteiten die overeenkomen met milieucategorieën 1 en 2 van Bijlage 1 Staat van bedrijven;
- h. begraafplaats, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats';
- i. horecabedrijf van categorie I, met expositieruimte en voorlichtingscentrum, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'gemengd';
- j. horecabedrijf van categorie I tot en met III, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- k. ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan';
- l. minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- m. opslag ter plaatse van de aanduiding 'opslag';
- n. pensionstal/manege, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij';
- o. opgaande vormen van boom en fruitteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boomgaard';
- p. KI-station met bijbehorend laboratorium en kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - KI-station';
- q. luchtwachttoeren, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - luchtwachttoeren';
- r. uitsluitend een mestsilo met de bestaande bouwhoogte, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - mestsilo';
- s. uitsluitend een mestbassin, ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van agrarisch - mestbassin';
- t. uitsluitend een verharde opslagvoorziening voor agrarische producten, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - opslag';
- u. plattelandswoning, eventueel in combinatie met een aan huis verbonden bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning';
- v. vakantieappartement voor ten hoogste vier personen, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - vakantieappartement';
- w. uitoefening van een neventak recreatief medegebruik met daaraan ondergeschikte horeca, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'recreatie';
- x. groepsaccommodatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- y. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden bedrijf, ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
- z. windturbine, ter plaatse van de aanduiding 'windturbine';
- aa. zorgboerderij, ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij';
- ab. paardenbakken voor hobbymatig gebruik, uitsluitend binnen het agrarisch bouwperceel, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals genoemd in lid 3.5.7;
- ac. dagrecreatie, met dien verstande dat deze beperkt is tot de inrichting en het gebruik van de bestaande dagrecreatieve terreinen en van dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van voet-, fiets- en ruiterspaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, visoevers en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen;
- ad. verkeer, uitsluitend voor zover het de bestaande wegen betreft;
- ae. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met dien verstande dat:

1. van de in de bestemming begrepen wegen het aantal rijstroken ten hoogste twee mag bedragen;
2. in de bestemming het opwekken van elektriciteit door middel van (co-) vergisting niet is begrepen;
3. in de bestemming de aanleg van bos en nieuwe houtteelt niet is begrepen;
4. in de bestemming bed and breakfastvoorzieningen tot een omvang van drie kamers voor in totaal zes personen zijn begrepen, mits in combinatie met wonen of wonen ten behoeve van het (agrarisch) bedrijf;
5. ondergeschikte verkoop van producten van de boerderij c.q. huisgemaakte producten is toegestaan ter plaatse van een agrarisch bedrijf en ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
6. een agrarisch bedrijf maximaal drie camperplaatsen mag aanbieden in de periode 15 maart tot en met 31 oktober, mits in combinatie met het wonen ten behoeve van het bedrijf en uitsluitend binnen het agrarisch bouwperceel;
7. ter plaatse van de minicamping aan de Wierhuisterweg 63 in Pieterburen 30 staanplaatsen voor kampeermiddelen zijn toegestaan, alsmede (in pandige) gastenverblijven, twee chalets en een blokhut, waarvan de goot- en bouwhoogten en oppervlakte niet meer bedragen dan bestaand.

## 3.2 Bouwregels

### 3.2.1 *Bebouwing ten dienste van de uitoefening van een agrarisch bedrijf*

Voor het bouwen voor een agrarisch bedrijf gelden de volgende regels:

- a. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het agrarisch bouwperceel;
- b. onder gebouwen worden ook kassen met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m begrepen. Deze zijn tot een oppervlakte van maximaal 1.000 m<sup>2</sup> toegestaan, met dien verstande dat de kassen zodanig worden afgeschermd dat lichtemissie wordt voorkomen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b is ter plaatse van de aanduiding 'kas' de bestaande oppervlakte aan kassen toegestaan;
- d. de bebouwing wordt aan één zijde van de weg gebouwd, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'relatie';
- e. de stalvloeroppervlakte van gebouwen ten behoeve van fokkerijen, mesterijen en/of pluimvee mag per bedrijf aangeduid met 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve neventak' de oppervlakte bedragen die is aangegeven in onderstaande tabel.

Adres	Oppervlakte
Vliedorpsterweg 2, Houwerzijl	3.100 m <sup>2</sup>
Westerweg 1a, Eenrum	1.160 m <sup>2</sup>
Dijksweg 22, Houwerzijl	1.556 m <sup>2</sup>
Nijklooster 3, Molenrij	2.100 m <sup>2</sup>

- f. de goot- en bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, mag ten hoogste 8,5 m respectievelijk 14 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte bedragen;
- g. de dakhelling van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, bedraagt ten minste 15°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze minder is;
- h. per agrarisch bouwperceel is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan, dan wel het bestaande aantal indien dit meer bedraagt, met dien verstande dat geen bedrijfswoning is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten';
- i. wat betreft de bouwregels van bedrijfswoningen, gelden de regels, zoals opgenomen in lid 3.2.2 onder b tot en met g;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het agrarisch bouwperceel worden gebouwd, met uitzondering van:
  1. bestaande bedrijfsbebouwing en bestaande voorzieningen voor opslag van mest en veevoer;
  2. erf- en terreinafscheidingen;
- k. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt:
  1. binnen het agrarisch bouwperceel:
    - voor mestilo's ten hoogste 8 m inclusief afdekking;
    - voor reclaimedoeleinden ten behoeve van het op de gronden gevestigde bedrijf ten hoogste 2 m;
    - voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 12 m;
  2. buiten het agrarisch bouwperceel:

- voor erf- en terreinafscheidingen ten hoogste 1 m.

### **3.2.2 Bebouwing ten dienste van wonen**

Voor het bouwen van woningen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwperceel ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning:' waarbij er per bouwperceel uitsluitend het bestaande aantal woningen is toegestaan, met dien verstande dat voor zover het betreft het perceel De Vaart OZ 13 te Warfhuizen drie woningen in het bestaande hoofdgebouw en voor zover het betreft het perceel Oudedijksterweg 3 in Pieterburen twee woningen in het bestaande hoofdgebouw zijn toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van een woning bedragen respectievelijk maximaal 3,5 m en 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- c. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling minimaal 40° en maximaal 60° bedraagt;
- d. de oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, bedraagt ten hoogste 300 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
- e. de goot- en bouwhoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze hoger zijn;
- f. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden ter plaatse van de aanduiding 'wonen' en binnen 30 m (van gevel tot gevel) van het hoofdgebouw gebouwd met uitzondering van bestaande bijgebouwen die op een grotere afstand zijn geplaatst, met dien verstande dat het oprichten van bijgebouwen tussen het hoofdgebouw en de openbare weg niet is toegestaan;
- g. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw geplaatst;
- h. de bouwhoogte van erf- of perceelscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m als deze meer dan 1 m achter de achtergevellijn en meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied worden gebouwd op een erf of perceel waarop al een gebouw staat. In andere gevallen mag de bouwhoogte van erf- en perceelscheidingen ten hoogste 1 m zijn. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen een bouwhoogte hebben van ten hoogste 3 m;
- i. als de bestaande bebouwde oppervlakte groter is dan 300 m<sup>2</sup>, is het bouwen van nieuwe gebouwen slechts toegestaan voor zover er sprake is van vervangende nieuwbouw.

### **3.2.3 Bebouwing ten dienste van een niet-agrarisch bedrijf, gemengd en horeca**

Voor het bouwen voor een niet-agrarisch bedrijf, gemengd en horeca gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwperceel ter plaatse van de aanduidingen 'bedrijf', 'gemengd', 'horeca', 'agrarisch loonbedrijf' (Dijksterweg 20a Kloosterburen) 'specifieke vorm van recreatie - vakantieappartement', 'recreatie', 'verblijfsrecreatie' en 'zorgboerderij' worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de bestaande oppervlakte, dan wel niet meer dan de oppervlakte zoals aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'oppervlakte (m<sup>2</sup>)';
- c. de goot- en bouwhoogte van gebouwen mogen maximaal 3,5 m respectievelijk 8 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder c bedraagt de bouwhoogte van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' maximaal 9 m;
- e. uitsluitend de bestaande bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- f. wat betreft de bouwregels van bedrijfswoningen, gelden de regels zoals opgenomen in lid 3.2.2 onder b tot en met g, met dien verstande dat voor zover de gronden zijn aangeduid met 'horeca' uitsluitend één in pandige bedrijfswoning is toegestaan;
- g. de bouwhoogte van erf- of perceelscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m als deze meer dan 1 m achter de achtergevellijn en meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied worden gebouwd op een erf of perceel waarop al een gebouw staat. In andere gevallen mag de bouwhoogte van erf- en perceelscheidingen ten hoogste 1 m zijn. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen een bouwhoogte hebben van ten hoogste 3 m;
- h. het bouwen van nieuwe gebouwen is slechts toegestaan voor zover er sprake is van vervangende nieuwbouw.

### **3.2.4 Bebouwing ten dienste van windturbines**

Voor het bouwen van windturbines gelden de volgende regels:

- a. windturbines mogen uitsluitend worden gebouwd:
  1. binnen het (agrarisch) bouwperceel, met dien verstande dat het aantal windturbines niet meer bedraagt dan één per (agrarisch) bouwperceel, dan wel het bestaande aantal; of
  2. ter plaatse van de aanduiding 'windturbine' en zoals opgenomen in onderstaande tabel;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a1 mogen ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - windturbines' geen windturbines worden gebouwd;
- c. de ashoogte van windturbines mag niet meer bedragen dan 15 m dan wel de ashoogte van de bestaande windturbine, zoals opgenomen in onderstaande tabel, en met dien verstande dat ingeval de bestaande ashoogte meer bedraagt dan 40 m de hoogte ingeval van vervanging niet meer dan 40 m mag bedragen.
- d. de wielengte van een windturbine bedraagt niet meer dan tweederde van de ashoogte van een windturbine, tenzij in navolgende tabel anders is aangegeven.

Adres	Ashoogte	Wielengte
Ommelandeweg 28, Hornhuizen	40 m	
Noordpolderweg 3, Westernieland	40 m	
Noordpolderweg 6, Westernieland	40,3 m	
Noordpolderweg 5, Westernieland	40 m	
Bokum 3, Kloosterburen	40 m	
De Meerenweg 2, Mensingeweer	40 m	31 m*
Roodehaansterweg 2, Warfhuizen	40 m	16,5 m

\* In geval van vervanging mag de wielengte niet meer bedragen dan tweederde van de ashoogte.

### **3.2.5 Bebouwing ten dienste van begraafplaats**

Voor het bouwen op een begraafplaats gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'begraafplaats' mag maximaal één gebouw worden gebouwd met een oppervlakte van ten hoogste 30 m<sup>2</sup> en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 m en 6 m.
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### **3.2.6 Overige bebouwing**

Voor het bouwen van overige bebouwing gelden de volgende regels:

- a. met uitzondering van de bestaande luchtwachttoeren ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - luchtwachttoeren', opslag ten behoeve van agrarisch gebruik ter plaatse van de aanduiding 'opslag' en bestaande transformatorhuizen zijn geen gebouwen toegestaan.

## **3.3 Afwijken van de bouwregels**

### **3.3.1 Vergroten oppervlakte kassen**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder b, voor het vergroten van de oppervlakte van kassen binnen het agrarisch bouwperceel tot een maximale oppervlakte van 2.000 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat de kassen zodanig worden afgeschermd dat lichtemissie wordt voorkomen.

### **3.3.2 Vergroten stalvloeroppervlakte intensieve veehouderij**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder e voor een vergroting van de bestaande stalvloeroppervlakte ten behoeve van fokkerijen, meststallen en/of pluimvee, per met 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch - intensieve neventak' aangeduid bedrijf, mits:

- a. dit noodzakelijk is om tegemoet te komen aan aangescherpte wettelijke eisen op het gebied van het milieu, of bijdraagt aan verbetering van het welzijn van de te houden dieren doordat zij netto meer leefruimte tot hun beschikking hebben; en,
- b. het aantal te houden dieren zoals vergund niet toeneemt.

### **3.3.3 Opslagen voor mest en veevoer buiten het agrarisch bouwperceel**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder k voor het aanbrengen van voorzieningen voor mestopslag en opslag van veevoer binnen 25 m van het agrarisch bouwperceel, mits:

- a. objectief wordt aangetoond dat de voorzieningen voor mestopslag en veevoer buiten het agrarisch bouwperceel op grond van ruimtelijke of milieuhygiënische belemmeringen noodzakelijk is, en;
- b. de voorzieningen voor mestopslag en voor opslag van veevoer zoveel mogelijk aansluiten op bebouwing binnen het agrarisch bouwperceel en;
- c. andere ruimtelijk relevante belangen niet onevenredig worden geschaad, en;
- d. over de landschappelijke aanvaardbaarheid en de wijze van inpassing van de voorzieningen voor mestopslag en voor opslag van veevoer advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur, en;
- e. de nakoming van eventueel te stellen voorwaarden aan de landschappelijke inpassing wordt geborgd in de vorm van een voorwaarde bij de omgevingsvergunning.

### **3.3.4 Tweede agrarische bedrijfswoning**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder h voor de bouw van een tweede bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

1. de tweede bedrijfswoning wordt gesitueerd binnen het agrarisch bouwperceel;
2. de noodzaak van de tweede bedrijfswoning vanuit het aspect doelmatige agrarische bedrijfsvoering wordt gemotiveerd;
3. de bedrijfswoning past binnen het Woon- en Leefbaarheidsplan Noord-Groningen en zijn herzieningen, dan wel opvolgende woonvisies;
4. de oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, ten hoogste 300 m<sup>2</sup> bedraagt;
5. de omvang van het bedrijf zodanig is dat sprake is van een duurzaam volwaardig tweepersoonsbedrijf;
6. door middel van een ondernemersplan (en financiering) dient te worden aangetoond dat het bedrijf de komende tien jaar als volwaardig tweepersoonsbedrijf blijft bestaan;
7. de haalbaarheid dient te worden aangetoond.

### **3.3.5 Uitbreiding niet-agrarische bedrijven en horeca**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 3.2.3 voor:

- a. de uitbreiding van de bestaande bebouwing ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' en 'horeca', onder voorwaarde dat:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van de bebouwing met niet meer dan 20% toeneemt;
  2. de ruimtelijk relevante kenmerken van de gebouwen passen in het aanwezige bebouwingsbeeld;
  3. de uitbreiding geen ontoelaatbare toename van de mobiliteit veroorzaakt.

### **3.3.6 Windturbines**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 3.2.4:

- a. voor de bouw van windturbines ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - windturbines', mits de ashoogte niet meer dan 15 m bedraagt en er wordt gebouwd binnen het bouwvlak, mits de bouw van een windturbine geen onevenredige afbreuk doet aan landschap en/of natuur;
- b. voor de bouw van meer dan één windturbine binnen het (agrarisch) bouwperceel, uitsluitend om te voorzien in de eigen energiebehoefte.

### **3.3.7 Bouwwerken voor openbaar nut**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 3.2.6 voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van openbaar nut, zoals gemalen, transformatorstations, gasdrukregel- en meetstations, telefooncellen, wachthuisjes en dergelijke, met dien verstande dat:

1. de inhoud ten hoogste 100 m<sup>3</sup> bedraagt;
2. de hoogte maximaal 3 m bedraagt.

### **3.3.8 Sanitairgebouw**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 3.2.6 voor de bouw van ten hoogste één sanitairgebouw bij een minicamping, met een bouwhoogte van 4 m en een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup>, met dien verstande dat een omgevingsvergunning is verleend voor een minicamping als bedoeld in lid 3.5.8.

### **3.3.9 Voorwaarden**

- a. De in lid 3.3.4 tot en met 3.3.8 bedoelde afwijkingen mogen daarnaast:
  1. geen negatieve invloed hebben op het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
  2. geen negatieve invloed hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van andere gronden en gebouwen.
- b. Indien de afwijking 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.

## **3.4 Specifieke gebruiksregels**

### **3.4.1 Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan het gebruik:

- a. van gronden en bebouwing binnen het agrarisch bouwperceel voor het houden van vee, indien dit leidt tot een toename van de stikstofdepositie ten opzichte van de bestaande situatie (zie 1.17 bestaande situatie (stikstofdepositie):) vanaf het betreffende agrarisch bouwperceel op de maatgevende voor stikstof gevoelige habitats in Natura 2000-gebieden;
- b. van meer dan één bouwlaag van gebouwen voor het houden van dieren;
- c. van verlichting in een (ligboxen)stal met een lichtsterkte die meer dan 150 lux bedraagt, tenzij de stal tussen 20.00 uur en 6.00 uur is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling met ten minste 90% reduceren;
- d. van gronden ter plaatse van een bestemmingsvlak of een aanduidingsvlak die op een afstand van minder dan 50 m of minder van elkaar zijn gelegen voor het oprichten of vergroten van agrarische bedrijfsbebouwing, niet zijnde bestaande agrarische bedrijfsbebouwing, die, gelet op hun organisatorische, functionele of technische verbondenheid, tot hetzelfde bedrijf behoren en waarbij de gezamenlijke oppervlakte van de bestemmingsvlakken of aanduidingsvlakken meer bedraagt dan 1 ha, tenzij:
  1. de gronden op 20 november 2016 al aantoonbaar in eigendom waren bij één eigenaar en binnen één bedrijfsvoering mochten worden gebruikt; en
  2. voor 20 november 2019 een aanvraag om omgevingsvergunning voor het oprichten of vergroten van agrarische bedrijfsbebouwing is ingediend;
- e. van gronden voor een paardenbak voor hobbymatig gebruik, met uitzondering van paardenbakken bij agrarische bedrijven, zoals genoemd in lid 3.1 onder z;
- f. van een bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf voor wonen anders dan ten behoeve van het agrarisch bedrijf;
- g. van gronden en gebouwen voor reclaimedoeleinden anders dan voor het op de gronden gevestigde bedrijf;
- h. van gronden voor de teelt van opgaande gewassen, met uitzondering van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - boomgaard';
- i. van gronden en gebouwen voor verblijfsrecreatie, met uitzondering van bed and breakfastvoorzieningen tot een omvang van drie kamers voor in totaal zes personen en met uitzondering van bestaande minicampings ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein';
- j. van gronden en gebouwen voor een zorgboerderij met uitzondering van een zorgboerderij ter plaatse van de aanduiding 'zorgboerderij' met dien verstande dat het aantal onzelfstandige wooneenheden in de zorgboerderij maximaal 14 mag bedragen.

### **3.4.2 Toegestaan gebruik**

#### **A. Theehuis Westpolder**

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'gemengd' mogen voor de in lid 3.1 onder i toegestane activiteiten worden gebruikt, mits:

- a. de openingstijden van het horecabedrijf en het voorlichtingscentrum uitsluitend in de periode tussen het tijdstip van zonsopgang en het tijdstip van zonsondergang liggen;
- b. de vloeroppervlakte voor het gebruik voor horeca maximaal 100 m<sup>2</sup> bedraagt;
- c. tussen 0.00 uur en 6.00 uur geen lichtuitstraling buiten de perceelsgrens plaatsvindt;
- d. de verlichting binnen en buiten de bebouwing niet op zee en naar beneden is gericht;
- e. de verlichting buiten de bebouwing op een maximale hoogte van 3 m is aangebracht.

*B. Dijksterweg 20a Kloosterburen*

De gronden en gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch loonbedrijf' aan de Dijksterweg 20a in Kloosterburen mogen worden gebruikt voor de uitoefening van een loonbedrijf, mits rekening worden gehouden met de zorgplichtmaatregelen zoals deze zijn vermeld in paragraaf 5.2 van het akoestisch rapport dat is opgenomen als Bijlage 2 bij de regels;

*C. Theetuin*

De gronden en bouwwerken ten behoeve van een theetuin als ondergeschikte functie bij een agrarisch bedrijf of ter plaatse van de aanduiding 'wonen' is toegestaan, mits:

- a. de theetuin binnen het (agrarisch) bouwperceel wordt gerealiseerd;
- b. de oppervlakte van een theetuin niet meer bedraagt dan 50 m<sup>2</sup>;
- c. de afstand van de theetuin tot de perceelsgrenzen minimaal 5 m bedraagt;
- d. het parkeren ten behoeve van de theetuin op eigen terrein plaatsvindt.

*D. Buitenopslag*

Bedrijfsactiviteiten mogen uitsluitend binnen de gebouwen worden uitgeoefend, met dien verstande dat bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden die verband houden met de bedrijfsvoering ook buiten de gebouwen op het bouwperceel mogen plaatsvinden, voor zover hiervoor een omgevingsvergunning is verleend volgens artikel 2.1, lid 1, onder e van de Wabo, of als de opslag in het Activiteitenbesluit milieubeheer (al dan niet na melding) is toegestaan.

*E. Wonen*

Ter plaatse van de aanduiding 'wonen', 'bedrijf' en 'horeca':

- a. is de functie wonen slechts toegestaan in het hoofdgebouw dan wel in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw, een en ander met inachtneming van het bepaalde in lid 3.2.3 sub e en f;
- b. is de opslag van materialen en goederen op het erf beperkt tot het achtererf, mits de opslag niet zichtbaar is vanaf de openbare weg;
- c. is detailhandel niet toegestaan, met uitzondering van ondergeschikte, productiegebonden detailhandel ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' en 'horeca'.

### **3.5 Afwijken van de gebruiksregels**

#### **3.5.1 (Co-)vergisting**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a voor nevenactiviteiten in de vorm van het opwekken van elektriciteit door middel van (co-)vergisting van mest, indien het bedrijf eigen geproduceerde mest verwerkt en daar eigen co-substraten aan toevoegt en het digestaat op de eigen gronden gebruikt;

en onder de voorwaarden dat:

- a. de (co-)vergisting plaatsvindt binnen het agrarisch bouwperceel;
- b. de verkeersaantrekkende werking door vervoer van co-substraten en verwerking van het digestaat beperkt blijft;
- c. omwonenden geen overlast ondervinden door geur, geluid of verkeersbewegingen.

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

Leidraad is hierbij de Nota Mestvergisting van de provincie Groningen, die is vastgesteld in mei 2006.



### **3.5.2 Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a en b voor het toevoegen van een bedrijfstak aan een agrarisch bedrijf, met dien verstande dat:

- a. de toegevoegde tak niet de primaire productie betreft en ongeschikt (minder dan 50%) blijft aan de agrarische hoofdactiviteit;
- b. de toegevoegde tak uitsluitend betrekking heeft op:
  1. sociale, culturele, maatschappelijke, recreatieve en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, kinderboerderij en kampeerboerderij;
  2. 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;
  3. detailhandel, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup> en plaatsvindt binnen bestaande bebouwing;
  4. activiteiten genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijven, milieucategorieën 1 en 2 van de publicatie Bedrijven en milieuzonering van de VNG ofwel hiermee wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
- c. de bestaande landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden behouden blijven;
- d. de verschijning van het gehele bedrijf landschappelijk wordt ingepast;
- e. de bedrijfsactiviteiten binnen het agrarisch bouwperceel plaatsvinden en zoveel mogelijk binnen de bestaande gebouwen, met dien verstande dat, met uitzondering van buitenopslag, bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgeoefend op het bijbehorende erf.

### **3.5.3 Afwijkend gebruik na beëindiging agrarisch bedrijf**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder a en b voor het gebruik van de bedrijfsgebouwen, na beëindiging van het agrarisch bedrijf, ten behoeve van:

- a. wonen;
- b. bedrijfsactiviteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn.

Aan het afwijkend gebruik zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. de functie wonen is slechts toegestaan:
  - in het hoofdgebouw;
  - in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw, mits het toevoegen van nieuwe woningen past binnen het Woon- en Leefbaarheidsplan Noord-Groningen en zijn herzieningen, dan wel opvolgende woonvisies;
2. de bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie, waarbij het aantal wooneenheden per voormalig (agrarisch) bedrijf niet meer bedraagt dan één;
3. in afwijking van het vorenstaande mag het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf in geval van splitsing niet meer dan twee bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van het hoofdgebouw minimaal 180 m<sup>2</sup> bedraagt, mits het toevoegen van nieuwe woningen past binnen het Woon- en Leefbaarheidsplan Noord-Groningen en zijn herzieningen, dan wel opvolgende woonvisies;
4. het gebruik voor de niet-agrarische functie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing, met dien verstande dat, met uitzondering van opslag, de bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgevoerd op het bijbehorende erf;
5. de vrijgekomen bebouwing mag niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
6. er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing. Een verzoek om afwijking dient gepaard te gaan met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing waarbij tevens wordt bezien of de landschappelijk verstorende bebouwing kan worden afgebroken of verplaatst of aangepast;
7. er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
8. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
9. er mag geen onaantoonbare verkeersaantrekkende werking ontstaan;
10. indien sprake is van detailhandel, dient de bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel beperkt te blijven tot maximaal 200 m<sup>2</sup>.

### **3.5.4 Niet-agrarisch bedrijf**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 3.1 onder g voor de vestiging van bedrijven die niet zijn genoemd in de Staat van bedrijven onder de milieucategorieën 1 en 2, maar die qua aard en invloed op de omgeving gelijkwaardig zijn aan de bedrijven die wel zijn genoemd.

### **3.5.5 Mestbassins buiten agrarisch bouwperceel**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1 onder j voor het aanbrengen van mestopslagplaatsen in de vorm van foliemestbassins buiten het agrarisch bouwperceel met een inhoud van niet meer dan 3.000 m<sup>3</sup>, mits wordt aangetoond dat:

1. de mestopslag op grond van milieuhygiënische belemmeringen binnen het bouwperceel of daarop aansluitend niet mogelijk is; of
2. de voorzieningen noodzakelijk zijn om aantoonbare structurele verkeersoverlast door transportbewegingen in kernen te voorkomen of te beperken als reële alternatieve ontsluitingsroutes ontbreken; en
3. andere ruimtelijke belangen niet onevenredig worden geschaad; en
4. de mestopslagplaats in hoofdzaak bestemd is voor gebruik binnen de bedrijfsvoering van het agrarisch bedrijf waarop de vergunningaanvraag betrekking heeft; en
5. de milieuregelgeving zich niet tegen de aanleg verzet; en
6. over de landschappelijke aanvaardbaarheid van de locatie en de wijze van inpassing van de mestopslag advies wordt ingewonnen bij een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur.
7. met dien verstande dat de bouw van mestbassins alleen mogelijk is ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied mestbassin' en dat de situering en inrichting van de mestopslagplaats op de veldkavel wordt bepaald door middel van onderstaande kwaliteitscriteria:
  - er wordt een locatie gezocht langs de bestaande infrastructuur, bij voorkeur agrarisch gebruikte infrastructuur;
  - de minimale onderlinge afstand van bassinlocaties bedraagt 500 m.
  - mestbassins bevinden zich niet in prominente zichtassen van sloten, wegen, dijken of nabij visueel opvallende kruisingen of kavelknikken. Mestbassins zijn alleen langs rechtstanden toegestaan;
  - de afstand van het mestbassin tot oppervlaktewater bedraagt ten minste 5 m;
  - qua landschappelijke inpassing wordt waar mogelijk op een verantwoorde wijze aansluiting gezocht bij bestaande verdichtingen in het landschap zoals bosschages zonder natuur- en/of recreatieve waarden;
  - een mestbassin wordt omgeven door een grondwal die aan de buitenkant bedekt is met gras. Gebruik van folie of matten aan de buitenkant is niet toegestaan. De grondwal is maximaal 2 m hoog, gerekend vanaf de teen van de grondwal;
  - de grastaluds van het mestbassin worden regelmatig gemaaid om een grasvegetatie te behouden en een ruigtevegetatie tegen te gaan. De directe omgeving moet met gangbare machines regelmatig worden onderhouden;
  - hekwerken zijn maximaal 1,80 m hoog en dienen te zijn uitgevoerd in een donkere kleurstelling en mogen het doorzicht niet in belangrijke mate belemmeren. Het hekwerk staat aan de voet van de grondwal;
  - bouwwerken en installaties zijn in terughoudende kleuren uitgevoerd (donkergrijs, zwart, donkergroen);
  - reclame-uitingen en verlichting zijn niet toegestaan. De verharding moet tot een minimum zijn beperkt.

Aan de omgevingsvergunning wordt een voorwaarde verbonden die ertoe strekt dat een foliemestbassin alleen mag worden opgericht of aangelegd indien de erfbeplanting vóór een nader te bepalen datum na het verlenen van de omgevingsvergunning overeenkomstig het bij de vergunning gevoegde erfinrichtingsplan wordt aangelegd en vervolgens in stand wordt gehouden gedurende de periode dat hetgeen gebouwd of aangelegd is feitelijk aanwezig is.

### **3.5.6 Volwaardige agrarische bedrijfsactiviteiten op een tweede kavel tot 2 ha**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 onder d, in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsactiviteiten van het agrarische bedrijf binnen beide agrarische bouwpercelen meer bedraagt dan 1 ha tot een maximale omvang van ten hoogste 2 ha, mits:

- a. er sprake is van de uitoefening van een:
  1. grondgebonden agrarisch bedrijf;
  2. of een intensief veehouderijbedrijf, mits:
    - de uitbreiding van de bestaande stalvloeroppervlakte voor intensieve veehouderij:
      - noodzakelijk is om tegemoet te komen aan aangescherpte wettelijke eisen op het gebied van milieu; of
      - bijdraagt aan verbetering van het welzijn van de te houden dieren doordat zij netto meer leefruimte tot hun beschikking hebben; en,
    - het aantal te houden dieren zoals is vergund niet toeneemt;
- b. de 'maatwerkmethode' wordt toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke of een bij de gemeente werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
- c. aan de omvang, situering en vormgeving van de agrarische bedrijfsbebouwing en opslagvoorzieningen, geen bouwwerken zijnde, een erfinrichtingsplan ten grondslag ligt, waarbij in ieder geval rekening is gehouden met:
  1. de historisch gegroeide landschapsstructuur;
  2. de afstand tot andere ruimtelijke elementen;
  3. een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
  4. het uitgangspunt dat voor de bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen, met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen, op de bouwpercelen worden gesloopt;
  5. het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
  6. het aspect nachtelijke uitstraling;
- d. dit niet leidt tot een strijdig gebruik zoals aangegeven in lid 3.4.1 onder a.
- e. in de vorm van een voorwaarde bij de omgevingsverordening wordt geborgd dat:
  1. de agrarische bedrijfsbebouwing en opslagvoorzieningen, geen bouwwerken zijnde, overeenkomstig het erfinrichtingsplan worden gebouwd en aangelegd;
  2. erfbeplanting overeenkomstig het erfinrichtingsplan wordt aangelegd en in stand gehouden.
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de toereikendheid van de infrastructurele ontsluiting en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

### **3.5.7 Paardenbakken**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 onder e voor het gebruik van gronden als paardenbak voor hobbymatig gebruik, met dien verstande dat:

1. de paardenbak dient te worden gesitueerd binnen een afstand van 30 m ten opzichte van het als zodanig aangeduide woon- of bedrijfsperceel waarop de aanvraag van toepassing is;
2. de afstand tussen de paardenbak en een bestaande woning van derden ten minste 30 m bedraagt;
3. de oppervlakte van de paardenbak niet meer dan 1.200 m<sup>2</sup> bedraagt;
4. een open omheining wordt toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
5. de paardenbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
6. de hoogte van lichtmasten niet meer bedraagt dan 3,5 m, waarbij de lampen zijn voorzien van een afschermende kap waardoor de lichtbundel uitsluitend is gericht op de bak;
7. een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;
8. deze afwijking niet van toepassing is ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Open gebied.

### **3.5.8 Minicamping**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 onder i voor een minicamping als bedoeld in lid 1.55 op erven bij woningen en agrarische bedrijfswoningen, met dien verstande dat:

1. het realiseren van een minicamping uitsluitend is toegestaan op het erf van een als zodanig aangeduid agrarisch bedrijf of woning;
2. de grootte van het erf minimaal 2.500 m<sup>2</sup> bedraagt;

3. het aantal kampeermiddelen niet meer bedraagt dan 15;
4. de afstand tot de dichtstbijzijnde woning minimaal 50 m dient te bedragen;
5. de minicamping door opgaande beplanting, bestaande uit inheemse soorten, dient te worden omzoomd;
6. de bebouwde oppervlakte aan sanitaire voorzieningen niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>;
7. een minicamping niet is toegestaan in combinatie met Bevi-activiteiten op hetzelfde perceel;
8. deze afwijking niet van toepassing is ter plaatse van de dubbelbestemming Waarde - Open gebied;
9. uitsluitend in de periode van 15 maart tot 31 oktober kampeermiddelen zijn toegestaan.

### **3.5.9 Plattelandswoning**

Het college van burgemeester en wethouders kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.4.1 onder f voor het gebruik van de bedrijfswoning, de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning en het daarbij behorende erf ten behoeve van wonen, anders dan ten behoeve van het agrarisch bedrijf, mits:

- a. het aantal woningen binnen het agrarisch bouwperceel niet toeneemt;
- b. omliggende bedrijven niet worden belemmerd in hun bedrijfsvoering;
- c. er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van geur, geluid en luchtkwaliteit.

Na het verlenen van de omgevingsvergunning wordt de betreffende woning aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch - plattelandswoning:' en zijn de bouwregels van lid 3.2.2 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de oppervlakte van de woning, inclusief de aan- en uitbouwen en bijgebouwen, niet wordt meegerekend met de oppervlakte van het agrarisch bouwperceel en met dien verstande dat ten behoeve van het agrarisch bedrijf de bouw van een nieuwe bedrijfswoning niet is toegestaan.

## **3.6 Wijzigingsbevoegdheid**

### **3.6.1 Vergroten agrarisch bouwperceel tot 1,5 ha**

- a. Het college van burgemeester en wethouders kan het bestemmingsplan wijzigen ten behoeven van het vergroten van het agrarisch bouwperceel van een grondgebonden agrarisch bedrijf van 1 ha tot een oppervlakte van maximaal 1,5 ha, met dien verstande dat:
  1. de 'maatwerkmethode' wordt toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
  2. aan de omvang, situering en vormgeving van het agrarisch bouwperceel een erfinrichtingsplan ten grondslag ligt, waarbij rekening wordt gehouden met:
    - de historisch gegroeide landschapsstructuur;
    - de afstand tot andere ruimtelijke elementen;
    - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
    - het uitgangspunt dat voor de bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen, met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen binnen het agrarisch bouwperceel worden gesloopt;
    - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
    - het aspect nachtelijke uitstraling;
  3. dit niet mag leiden tot een strijdig gebruik zoals aangegeven in lid 3.4.1 onder a.
- b. Het gebruik van de nieuw op te richten bebouwing en voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, is uitsluitend toegestaan indien:
  1. de bebouwing en de voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, overeenkomstig het erfinrichtingsplan zijn gebouwd en/of aangelegd;
  2. de erfbeplanting is aangelegd en in stand gehouden conform het erfinrichtingsplan.

### **3.6.2 Vergroten agrarisch bouwperceel tot 2 ha**

- a. Het college van burgemeester en wethouders kan het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van het vergroten van het agrarisch bouwperceel van een grondgebonden agrarisch bedrijf tot een totale oppervlakte van maximaal 2 ha, met dien verstande dat:
  1. deze wijzigingsbevoegdheid alleen van toepassing is voor grondgebonden agrarische bedrijven met een agrarisch bouwperceel van 1,5 ha of groter;
  2. middels een bedrijfsplan wordt aangetoond dat vergroting uit oogpunt van de toekomstige bedrijfsvoering nodig is;

3. de 'maatwerkmethode' wordt toegepast onder begeleiding van een onafhankelijke deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
4. aan de omvang, situering en vormgeving van het agrarisch bouwperceel een erfinrichtingsplan ten grondslag ligt, waarbij rekening wordt gehouden met:
  - de historisch gegroeide landschapsstructuur;
  - de afstand tot andere ruimtelijke elementen;
  - een evenwichtige ordening en in de omgeving passende maatvoering en vormgeving van de bedrijfsgebouwen;
  - het uitgangspunt dat voor de bedrijfsvoering niet meer in gebruik zijnde opstallen, met uitzondering van monumentale of karakteristieke gebouwen binnen het agrarisch bouwperceel worden gesloopt;
  - het woon- en leefklimaat van direct omwonenden;
  - het aspect nachtelijke uitstraling.
5. de wijzigingsbevoegdheid niet van toepassing is voor grondgebonden agrarische bedrijven met een omvang van 1 ha op het moment van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan.
- b. Het gebruik van de nieuw op te richten bebouwing en voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, is uitsluitend toegestaan indien:
  1. de bebouwing en de voorzieningen, geen bouwwerken zijnde, overeenkomstig het erfinrichtingsplan zijn gebouwd en/of aangelegd;
  2. de erfbepanting is aangelegd en in stand gehouden conform het erfinrichtingsplan.

### **3.6.3 Wijziging gebruik na beëindiging agrarisch bedrijf**

Het college van burgemeester en wethouders kan het bestemmingsplan wijzigen voor het gebruik van de bedrijfsgebouwen, na beëindiging van het agrarisch bedrijf, ten behoeve van:

- a. wonen;
- b. bedrijfsactiviteiten die naar aard en omvang ruimtelijk, milieuhygiënisch en verkeerskundig inpasbaar zijn.

Aan het hergebruik zijn de volgende voorwaarden verbonden:

1. de functie wonen is slechts toegestaan:
  - in het hoofdgebouw;
  - in een bij het hoofdgebouw behorend karakteristiek gebouw, mits het toevoegen van nieuwe woningen past binnen het Woon- en Leefbaarheidsplan Noord-Groningen en zijn herzieningen, dan wel opvolgende woonvisies;
2. de bedrijfsactiviteiten zijn uitsluitend toegestaan in combinatie met de woonfunctie, waarbij het aantal wooneenheden per voormalig (agrarisch) bedrijf niet meer bedraagt dan één;
3. in afwijking van het vorenstaande mag het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf in geval van splitsing niet meer dan twee bedragen, met dien verstande dat de oppervlakte van het hoofdgebouw minimaal 180 m<sup>2</sup> bedraagt, mits het toevoegen van nieuwe woningen past binnen het Woon- en Leefbaarheidsplan Noord-Groningen en zijn herzieningen, dan wel opvolgende woonvisies;
4. het gebruik voor de niet-agrarische functie moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing, met dien verstande dat, met uitzondering van opslag, de bedrijfsactiviteiten kunnen worden uitgevoerd op het bijbehorende erf;
5. de vrijgekomen bebouwing mag niet worden vergroot en er mogen geen nieuwe gebouwen worden opgericht, anders dan vervangende nieuwbouw;
6. er moet zorg worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing. Een verzoek om wijziging dient gepaard te gaan met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing waarbij tevens wordt bezien of de landschappelijk verstorende bebouwing kan worden afgebroken of verplaatst of aangepast;
7. er mag geen afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van de nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
8. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan het milieu, de kwaliteit van de bodem en het grond- en oppervlaktewater;
9. er mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking ontstaan;
10. indien sprake is van detailhandel, dient de bedrijfsvloeroppervlakte voor detailhandel beperkt te blijven tot maximaal 200 m<sup>2</sup>.

#### **3.6.4 Ruimte-voor-Ruimte-regeling**

Het college van burgemeester en wethouders kan het bestemmingsplan wijzigen ten behoeve van de bouw van een woning ter compensatie van de afbraak van 750 m<sup>2</sup> voor hergebruik niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing of de mogelijkheid om twee woningen op te richten ter compensatie van 2.000 m<sup>2</sup> voor hergebruik van niet geschikte of geschikt te maken niet karakteristieke of beeldbepalende bebouwing, met dien verstande dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend als:

- a. het toevoegen van nieuwe woningen past in de woonvisie;
- b. de nieuw te bouwen woning of woningen wordt/worden gebouwd op het perceel waar de bebouwing wordt gesloopt, tenzij gemotiveerd wordt dat het bouwen van (een) woning(en) op deze locatie uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet aanvaardbaar is in welk geval op een andere locatie (een)woning(en) mag/mogen worden gebouwd;
- c. er geen karakteristieke gebouwen worden gesloopt;
- d. de ruimtelijke kwaliteit door de sloop en vervangende nieuwbouw verbetert;
- e. de ruimtelijk relevante kenmerken van de nieuwe bebouwing en de erfinrichting passen in het landschapsbeeld;
- f. de gezamenlijke oppervlakte van een woning en de bijbehorende bouwwerken niet meer bedraagt dan 300 m<sup>2</sup>, tenzij voor de ruimtelijke inpassing van de nieuwe bebouwing een grotere oppervlakte noodzakelijk is in welk geval deze oppervlakte niet meer bedraagt dan die van de te slopen bebouwing als bedoeld in de aanhef;
- g. de maatwerkmethode wordt toegepast onder begeleiding van een bij de provincie werkzame deskundige op het gebied van stedenbouw en landschapsarchitectuur;
- h. de betreffende gronden niet zijn gelegen binnen de op kaart 6 van de provinciale omgevingsverordening aangegeven 'NNN-beheergebieden', 'NNN-natuurgebieden'; 'NNN-beheer aanpassingsgebied', 'NNN-natuuraanpassingsgebied'; het 'zoekgebied robuuste verbindingszone' of de 'bos- en natuurgebieden buiten het Natuurnetwerk Nederland'.



## Artikel 4    **Bedrijf-Openbaar nut**

### 4.1    **Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bedrijf-Openbaar nut' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. rioolgemaal, ter plaatse van de aanduiding 'gemaal';
- b. waterzuiveringsinstallatie, ter plaatse van de aanduiding 'waterzuiveringsinstallatie';
- c. radarmast, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - radarmast';
- d. gasreducerstation, ter plaatse van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - gasdrukmeet- en regelstation';
- e. gaslocaties;
- f. wonen, eventueel in combinatie met een bedrijf aan huis, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen'.

met daaraan ondergeschikt:

- g. overige nutsvoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- j. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

### 4.2    **Bouwregels**

#### 4.2.1    **Bebouwing ten dienste van wonen**

Voor het bouwen van gebouwen ten dienste van wonen gelden de volgende regels:

- a. ten behoeve van wonen is per met 'wonen' aangeduid gebied uitsluitend het bestaande aantal woningen toegestaan;
- b. de goot- en bouwhoogte van een woning bedragen respectievelijk maximaal 3,5 m en 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- c. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling minimaal 40° en maximaal 60° dient te bedragen;
- d. de oppervlakte van het hoofdgebouw inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen ten hoogste 300 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
- e. de goot- en bouwhoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is;
- f. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen binnen de aanduiding 'wonen' en binnen 30 m (van gevel tot gevel) van het hoofdgebouw te worden gebouwd met uitzondering van bestaande bijgebouwen die op een grotere afstand zijn geplaatst, met dien verstande dat het oprichten van bijgebouwen tussen het hoofdgebouw en de openbare weg niet is toegestaan;
- g. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw te worden geplaatst;
- h. de bouwhoogte van erf- of perceelscheidingen bedraagt ten hoogste 2 m als deze meer dan 1 m achter de achtergevellijn en meer dan 1 m van openbaar toegankelijk gebied worden gebouwd op een erf of perceel waarop al een gebouw staat. In andere gevallen mag de bouwhoogte van erf- en perceelscheidingen ten hoogste 1 m zijn. Overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mogen een bouwhoogte hebben van ten hoogste 3 m.

#### 4.2.2    **Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van een radarmast ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer - radarmast' bedraagt niet meer dan 25 m;
- b. de bouwhoogte van de overige bouwwerken ten behoeve van de in lid 4.1 sub a tot en met g genoemde nutsvoorzieningen mag niet meer dan 6 m bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is, met dien verstande dat de bouwhoogte van terrein- en erfafscheidingen niet meer dan 3,5 m mag bedragen.





## Artikel 5 Natuur

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden; alsmede voor:
  - b. dagrecreatief medegebruik;
  - c. natuurkampeerterrein met 20 staanplaatsen voor kampeermiddelen, ter plaatse van de aanduiding 'kampeerterrein'; met daaraan ondergeschikt:
  - d. verkeer, uitsluitend voor zover het de bestaande wegen betreft;
  - e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - f. nutsvoorzieningen;
- met dien verstande dat:

1. onder het behoud en herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden het behoud en/of herstel van de volgende essentiële ruimtelijke kenmerken wordt begrepen:
  - betekenisvolle bosgebieden en besloten gebieden voor broedvogels en vegetatie;
  - het vrijwel ontbreken van bebouwing;
  - deels bestaand uit cultuurhistorische waardevolle dobben en eendenkooien;
2. van de in de bestemming begrepen wegen het aantal rijstroken ten hoogste twee mag bedragen.

### 5.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bebouwing gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen gebouwen worden gebouwd, met dien verstande dat een toiletgebouw met een bouwhoogte van 4 m en een oppervlakte van maximaal 25 m<sup>2</sup> is toegestaan voor zover de gronden zijn aangegeven met 'kampeerterrein';
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt niet meer dan 2 m.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

#### 5.3.1 Uitkijktoren, schuilhutten en natuurobservatie

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 5.2 voor de bouw van een uitkijktoren, schuilhutten en natuurobservatiegebouwen, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte van een uitkijktoren niet meer mag bedragen dan 10 m;
- b. de bouwhoogte van schuilhutten en natuurobservatiegebouwen niet meer bedraagt dan 3,5 m;
- c. de oppervlakte van schuilhutten en natuurobservatiegebouwen niet meer bedraagt dan 25 m<sup>2</sup>;
- d. er geen significante afbreuk mag worden gedaan aan het areaal van de gronden die behoren tot het bos- of natuurgebied of de actuele natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het bos- of natuurgebied, tenzij:
  1. er sprake is van een groot openbaar belang en:
    - er geen andere mogelijkheden zijn; en
    - de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt, terwijl de overblijvende effecten gelijkwaardig worden gecompenseerd; of
  2. de ingreep kleinschalig van aard is; en
    - schade zoveel mogelijk wordt voorkomen; en
    - resterende schade volledig wordt gecompenseerd; en
    - er netto winst optreedt voor de belangrijke kenmerken en waarden in termen van areaal, kwaliteit en samenhang.

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

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

## bestemmingsplan Buitengebied

1. het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen, zoals voet-, fiets- en ruiterspaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen en de inrichting van visoevers;
  2. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
  3. het aanbrengen van lijnvormige beplantingen;
  4. het graven en dempen van sloten en andere watergangen en/of het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel en het aanbrengen van of verwijderen van dammen en stuwen.
- b. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.
- c. De onder a bedoelde vergunning mag geen onevenredige afbreuk doen aan de in lid 5.1 omschreven waarden.
- 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 deskundigenadvies.

## **Artikel 6 Recreatie-Verblijfsrecreatie 1**

### **6.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie-Verblijfsrecreatie 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kampeerterrein;
  - b. groepsaccommodatie, uitsluitend ter plaatse van Panserweg 5 in Vierhuizen;
  - c. bouwwerken voor recreatief nachtverblijf;
  - d. voorzieningen gericht op dienstverlening en beheer, waaronder ten hoogste één bedrijfswoning;
  - e. sport-, speel- en recreatievoorzieningen;
- met daaraan ondergeschikt:
- f. parkeervoorzieningen, wegen en voet- en fietspaden;
  - g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
  - h. nutsvoorzieningen.

### **6.2 Bouwregels**

#### **6.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - bebouwing uitgesloten' is bebouwing uitgesloten;
- b. per bedrijf is uitsluitend het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- c. de oppervlakte van de bedrijfswoning, inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 300 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is.
- d. de goot- en bouwhoogte van gebouwen bedragen respectievelijk maximaal 3,5 m en 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen.
- e. de goot- en bouwhoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 6 m, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is.
- f. het hoofdgebouw moet zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling minimaal 40° en maximaal 60° dient te bedragen.
- g. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden op het erf binnen 30 m (van gevel tot gevel) van het hoofdgebouw gebouwd met uitzondering van bestaande bijgebouwen die op een grotere afstand zijn geplaatst, met dien verstande dat het oprichten van bijgebouwen tussen het hoofdgebouw en de openbare weg niet is toegestaan;
- h. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden 3 m achter de voorgevelrooilijn van het hoofdgebouw geplaatst;
- i. de bouwhoogte van een bouwwerk ten behoeve van recreatief nachtverblijf bedraagt niet meer dan 5 m en de oppervlakte niet meer dan 70 m<sup>2</sup>.
- j. er mogen geen bouwwerken voor recreatief nachtverblijf worden geplaatst ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - geen stacaravans toegestaan';

#### **6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte van sport- en speeltoestellen bedraagt ten hoogste 10 m;
- b. de bouwhoogte van erf- en perceelsscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken geen gebouwen zijnde bedraagt ten hoogste 3 m.

### **6.3 Afwijken van de bouwregels**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 6.2.1 voor de uitbreiding van de bestaande gebouwen, onder voorwaarde dat:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen (met uitzondering van de bedrijfswoning) met niet meer dan 20% toeneemt;
- b. de ruimtelijk relevante kenmerken van de gebouwen passen in het aanwezige bebouwingsbeeld;
- c. een goede landschappelijke inpassing is gewaarborgd;

- d. de uitbreiding geen ontoelaatbare toename van de mobiliteit veroorzaakt.

#### **6.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van recreatieverblijven voor permanente bewoning, met uitzondering van bedrijfswoningen;
- b. stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- en vliegtuigen;
- c. reclame-uitingen met een grotere bouwhoogte dan 2 m.

## **Artikel 7      Recreatie-Verblijfsrecreatie 2**

### **7.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Recreatie-Verblijfsrecreatie 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatiewoningen;
- b. onderhoud en beheer;
- c. afschermende beplanting ter plaatse van de aanduiding 'groen';  
met daaraan ondergeschikt:
- d. dagrecreatieve voorzieningen in de vorm van sport- en speelvoorzieningen;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. paden;
- g. groenvoorzieningen;
- h. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- i. nutsvoorzieningen.

### **7.2      Bouwregels**

#### **7.2.1      Recreatiewoningen**

Voor het bouwen van recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. een recreatiewoning wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. de oppervlakte van een recreatiewoning bedraagt ten hoogste 134 m<sup>2</sup>;
- c. de bouwhoogte van een recreatiewoning bedraagt ten hoogste 4 m, met dien verstande dat een recreatiewoning wordt voorzien van een gebogen kap, die aan één zijde van het gebouw eindigt op het niveau van de begane grondvloer;

#### **7.2.2      Bijgebouwen bij recreatiewoningen**

Voor het bouwen van bijgebouwen bij recreatiewoningen gelden de volgende regels:

- a. een bijgebouw wordt vrijstaand gebouwd;
- b. de oppervlakte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 16 m<sup>2</sup>;
- c. een bijgebouw wordt voorzien van een kap;
- d. de goothoogte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 2 m;
- e. de bouwhoogte van een bijgebouw bedraagt ten hoogste 2,8 m.

#### **7.2.3      Bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. een bedrijfswoning wordt binnen een bouwvlak gebouwd;
- b. per bedrijf is uitsluitend het bestaande aantal bedrijfswoningen toegestaan;
- c. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 160 m<sup>2</sup>;
- d. de bouwhoogte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 4 m, met dien verstande dat een bedrijfswoning wordt voorzien van een gebogen kap, die aan één zijde van het gebouw eindigt op het niveau van de begane grondvloer.

#### **7.2.4      Bijgebouwen bij bedrijfswoningen**

Voor het bouwen van bijgebouwen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. een bijgebouw wordt vrijstaand gebouwd;
- b. per bedrijfswoning mag ten hoogste 1 bijgebouw buiten het bouwvlak worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een bijgebouw zal buiten een bouwvlak ten hoogste 16 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. de oppervlakte van een bijgebouw zal binnen een bouwvlak ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. een bijgebouw wordt voorzien van een gebogen dak;
- f. de bouwhoogte van een bijgebouw buiten een bouwvlak bedraagt ten hoogste 2,8 m;
- g. de bouwhoogte van een bijgebouw binnen een bouwvlak bedraagt ten hoogste 3,5 m.

### **7.2.5    *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde***

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

- a. de bouwhoogte van erf- en perceelsscheidingen bedraagt niet meer dan 2 m;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 3 m.

### **7.3        *Specifieke gebruiksregels***

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gebouwen voor permanente bewoning, met uitzondering van de bedrijfswoning;
- b. het gebruik van de recreatiewoningen anders dan bedrijfsmatig;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor reclaimedoeleinden.

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

#### **7.4.1    *Vergunningplichtige werken en werkzaamheden***

Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden ter plaatse van de aanduiding 'groen' is een omgevingsvergunning vereist:

- a. het kappen en/of verwijderen van bomen en houtgewas;
- b. het ophogen en afgraven van gronden.

#### **7.4.2    *Uitzondering***

Het bepaalde in lid 7.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. noodzakelijk zijn in verband met het op de betreffende bestemming gerichte beheer of gebruik van de grond.

#### **7.4.3    *Beoordelingscriteria***

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de afschermende functie van de groenvoorzieningen.

## **Artikel 8     Verkeer**

### **8.1     Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen met een functie voor zowel het verkeer met een doorgaand karakter als voor de ontsluiting van aanliggende gronden;
- b. parkeren;
- c. verblijfsvoorzieningen;  
met daaraan ondergeschikt:
- d. nutsvoorzieningen;  
met dien verstande dat:
  1. het aantal rijstroken niet meer dan twee bedraagt;
  2. in de bestemming de bij het wegverkeer gebruikelijke voorzieningen, zoals bermbeplanting, voorzieningen voor voetgangers en fietsers, bushaltes en dergelijke zijn begrepen;
  3. de bestemming, niet in een ingrijpende wijziging van het profiel voorziet.

### **8.2     Bouwregels**

#### **8.2.1     Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de inhoud bedraagt ten hoogste 45 m<sup>3</sup>;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3,5 m.

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

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.

### **8.3     Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt in ieder geval begrepen:

- a. het gebruik van de gronden voor reclaimedoeleinden.





## **Artikel 9 Water**

### **9.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water met daaraan ondergeschikt oeverstroken, groenvoorzieningen en paden;
- b. waterplassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - diepe waterplas';
- c. bruggen;
- d. waterstaatkundige werken in de vorm van steigers, dammen, stuwen en duikers;

### **9.2 Bouwregels**

#### **9.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **9.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 10 m bedragen.

### **9.3 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval verstaan:

- a. het dempen en het geheel of gedeeltelijk verondiepen van waterplassen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van water - diepe waterplas', anders dan ten behoeve van het afwerken van de (diepe) waterplassen en aanpassingen aan de oevers.



## **Artikel 10 Water - Karakteristieke waterloop**

### **10.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Water - Karakteristieke waterloop' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterlopen met en cultuurhistorische en/of landschappelijke waarde, met daaraan ondergeschikt oeverstroken, groenvoorzieningen en paden;
- b. bruggen;
- c. waterstaatkundige werken in de vorm van steigers, dammen, stuwen en duikers;

met dien verstande dat het beloop en het profiel van de waterlopen, alsmede de laagten die vanuit de natuurlijke oorsprong met de waterlopen samenhangen of hebben samengehangen, worden gehandhaafd en de herkenbare verkaveling zichtbaar blijft.

### **10.2 Bouwregels**

#### **10.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

#### **10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.

### **10.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het verleggen van de waterloop;
- b. het wijzigen van het profiel van de waterloop.



## **Artikel 11 Leiding - Gas**

### **11.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen, inclusief voorzieningen, met de daarbij behorende belemmeringenstrook.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de regels die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **11.2 Bouwregels**

Voor het bouwen gelden de volgende regels:

- a. op of in de in lid 11.1 bedoelde gronden zijn geen gebouwen toegestaan.
- b. op of in de in lid 11.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de bedoelde leiding(en) worden gebouwd;
- c. ten behoeve van de andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag uitsluitend worden gebouwd, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte, voor zover gelegen op of onder peil, niet wordt uitgebreid en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

### **11.3 Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 11.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en), mits het geen kwetsbaar object betreft en de belangen van de leiding niet worden geschaad.

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de betrokken leidingbeheerder.

### **11.4 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor kwetsbare objecten, met uitzondering van het bestaande (vergunde) gebruik;
- b. het opslaan van goederen, met uitzondering van het opslaan van goederen ten behoeve van de inspectie en het onderhoud van de gastransportleiding.

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

#### **11.5.1 Vergunningplicht**

Het is verboden op of in de in lid 11.1 bedoelde gronden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen, waartoe in ieder geval worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### **11.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het verbod als bedoeld in lid 11.5.1 is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn of vergund zijn op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- b. het normale onderhoud van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. graafwerkzaamheden betreffen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

**11.5.3 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

**11.5.4 Adviesprocedure**

Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 11.5.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken en/of werkzaamheden de belangen in verband met de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden dienen te worden gesteld ter voorkoming van eventuele schade.

## **Artikel 12 Waarde - Archeologie 2**

### **12.1 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.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **12.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,4 m beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 50 m<sup>2</sup> op de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

### **12.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 12.2, mits op basis van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, is vastgesteld dat:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
  2. er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  3. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- b. Aan de afwijking zoals genoemd onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of;
  2. een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen en/of;
  3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

#### **12.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 50 m<sup>2</sup>;
- b. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden dieper dan 0,4 m beneden het maaiveld;
- c. het graven of dempen van watergangen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m beneden het maaiveld;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 0,4 m beneden het maaiveld ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

#### **12.4.2 Voorwaarden**

Een vergunning als bedoeld in lid 12.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de



archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;

- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
  - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  - 2. een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
  - 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

#### **12.4.3 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het verbod als bedoeld in lid 12.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. herdrainage en het uitbaggeren van sloten betreffen;
- e. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden betreffen van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

#### **12.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de grenzen van de bestemming aan te passen, 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 medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## **Artikel 13 Waarde - Archeologie 3**

### **13.1 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.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **13.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,4 m beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 100 m<sup>2</sup> op de voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 100 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

### **13.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2, mits op basis van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, is vastgesteld dat:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
  2. er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  3. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- b. Aan de afwijking zoals genoemd onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of;
  2. een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen en/of;
  3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

#### **13.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup>;
- b. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 100 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 m beneden het maaiveld;
- c. het graven of dempen van watergangen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m beneden het maaiveld;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 0,4 m beneden het maaiveld ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

#### **13.4.2 Voorwaarden**

Een vergunning als bedoeld in lid 13.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen

- archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
  - c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
    - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - 2. een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    - 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

#### **13.4.3 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het verbod als bedoeld in lid 13.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. (her)drainage en het uitbaggeren van sloten betreffen;
- e. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden betreffen van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

#### **13.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de grenzen van de bestemming aan te passen, 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 medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## **Artikel 14 Waarde - Archeologie 4**

### **14.1 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.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **14.2 Bouwregels**

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, waarbij de bodem dieper dan 0,5 m beneden het maaiveld wordt geroerd, met uitzondering van:

- a. bouwwerken ter vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de bestaande oppervlakte met ten hoogste 200 m<sup>2</sup> op de voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden wordt uitgebreid;
- b. bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 200 m<sup>2</sup> ten behoeve van andere voor deze gronden geldende bestemmingen.

### **14.3 Afwijken van de bouwregels**

- a. Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2, mits op basis van archeologisch onderzoek, zoals gesteld in de Kwaliteitsnorm voor de Nederlandse Archeologie, is vastgesteld dat:
  1. de archeologische waarden in voldoende mate zijn zeker gesteld;
  2. er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
  3. de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- b. Aan de afwijking zoals genoemd onder a kunnen de volgende voorschriften worden verbonden:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden en/of;
  2. een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen en/of;
  3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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

#### **14.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup>;
- b. het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden over een oppervlakte groter dan 200 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m;
- c. het graven of dempen van watergangen;
- d. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,5 m beneden het maaiveld;
- e. het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 0,4 m beneden het maaiveld ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het permanent verlagen van het waterpeil.

#### **14.4.2 Voorwaarden**

Een vergunning als bedoeld in lid 14.4.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen

- archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad;
  - c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht wordt of worden genomen:
    - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - 2. een verplichting tot het uitvoeren van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
    - 3. een verplichting de bouw van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

Indien het voornemen bestaat om aan de omgevingsvergunning voorwaarden te verbinden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

#### **14.4.3 Uitzonderingen vergunningplicht**

Het verbod als bedoeld in lid 14.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan schriftelijk is aangetoond dat de bodem ter plaatse reeds is verstoord;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. herdrainage en het uitbaggeren van sloten betreffen;
- e. onderhouds- en vervangingswerkzaamheden betreffen van bestaande bestratingen en beplantingen en werkzaamheden binnen bestaande tracés van kabels en leidingen waarbij niet dieper gegraven wordt dan de reeds uitgegraven diepte;
- f. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

#### **14.5 Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

- a. de grenzen van de bestemming aan te passen, 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 medebestemming, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

## **Artikel 15 Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle lijnen**

### **15.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Cultuurhistorisch waardevolle lijnen' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. cultuurhistorisch waardevolle wegen, dijken en dijkrestanten;
- b. de bescherming van landschapselementen die met de oude dijken samenhangen, zoals coupures, schotbalkoodsjes en kolken;
- c. het behoud van de archeologische en landschappelijke waarden.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **15.2 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde bij de andere ter plaatse aangewezen bestemmingen mogen op of in deze gronden geen gebouwen en andere bouwwerken worden gebouwd, met uitzondering van bestaande bebouwing.

### **15.3 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het diepploegen, egaliseren, ophogen en afschuiven van de dijkgronden;
- b. het gebruik anders dan als grasland.

### **15.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 15.3 onder a, indien de aanpassing van het profiel van de wegen, dijken en/of dijkrestanten nodig is ter versterking van de landschappelijke of cultuurhistorische waarden of ter voorkoming van onevenredig grote hinder voor de landbouw, mits tevens een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 15.5 is verkregen.

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

#### **15.5.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven of dempen van watergangen;
- b. het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m;
- c. het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 0,4 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en/of apparatuur;
- d. het permanent verlagen van het waterpeil.

#### **15.5.2 Voorwaarden**

Een vergunning als bedoeld in lid 15.5.1 wordt slechts verleend indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of;
- b. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de werken en/of werken niet onevenredig worden geschaad, of;
- c. één of meer van de volgende voorwaarden in acht genomen wordt:
  1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden, of;
  2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen, of;
  3. 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 om aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden voorwaarden te verbinden wordt een professioneel archeoloog om advies gevraagd.

### **15.5.3 Uitzondering vergunningplicht**

Het verbod als bedoeld in lid 15.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- d. aanvaardbaar zijn op basis van een eerder onderzoek waaruit is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn.

## **Artikel 16 Waarde - Invloedsgebied wierden**

### **16.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Invloedsgebied wierden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de openheid van, het zicht op en de herkenbaarheid van wierden en wierdendorpen.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **16.2 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden voor de aanleg van bossen en boomgaarden;
- b. het gebruik van de gronden voor houtteelt.

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

#### **16.3.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en mengwoelen van gronden;
- b. het graven en dempen van sloten en watergangen;
- c. het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel van sloten en watergangen;
- d. het verwijderen van stuwen en dammen;
- e. het aanbrengen van drainage of het wijzigen van het greppelsysteem.

#### **16.3.2 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 16.3.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 16.1 omschreven waarden.

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

#### **16.3.3 Uitzondering vergunningplicht**

Het verbod als bedoeld in lid 16.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.





## **Artikel 17 Waarde - Karakteristieke laagten**

### **17.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Karakteristieke laagten' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de laagten die met de waterloop samenhangen of hebben samengehangen.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

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

#### **17.2.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het ophogen, egaliseren, afschuiven en diepploegen van gronden

#### **17.2.2 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 17.2.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 17.1 omschreven waarden.

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

#### **17.2.3 Uitzondering vergunningplicht**

Het verbod als bedoeld in lid 17.2.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.



## **Artikel 18 Waarde - Open gebied**

### **18.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Open gebied' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, de bescherming en/of het herstel van de landschappelijke en natuurlijke waarden zoals deze tot uitdrukking komen in de vorm van grootschalige open weidegebieden met een dicht slotenstelsel en een hoge grondwaterstand.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **18.2 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van de gronden voor de aanleg van bossen en boomgaarden;
- b. het gebruik van de gronden voor houtteelt.

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

#### **18.3.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen, egaliseren, diepploegen en mengwoelen van gronden of een naar de aard daarmee gelijk te stellen groundbewerking dieper dan 0,4 m ;
- b. het scheuren van grasland en het omzetten van grasland in bouwland;
- c. het graven en dempen van sloten en watergangen;
- d. het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel van sloten en watergangen;
- e. het verwijderen van stuwen en dammen;
- f. het aanbrengen van drainage of het wijzigen van het greppelsysteem.

#### **18.3.2 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 18.3.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 18.1 omschreven waarden.

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

#### **18.3.3 Uitzondering vergunningplicht**

Het verbod als bedoeld in lid 18.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.



## **Artikel 19 Waarde - Reliëf**

### **19.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Reliëf' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van het reliëf en de herkenbaarheid daarvan.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **19.2 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het afgraven, diepploegen, egaliseren en afschuiven van de inversieruggen.
- b. het gebruik van de gronden voor de aanleg van bossen en boomgaarden;
- c. het gebruik van de gronden voor houtteelt.

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

#### **19.3.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven en dempen van sloten en watergangen;
- b. het wijzigen van het verkavelingspatroon.

#### **19.3.2 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 19.3.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 19.1 omschreven waarden.

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

#### **19.3.3 Uitzondering vergunningplicht**

Het verbod als bedoeld in lid 19.3.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.



## **Artikel 20 Waarde - Verkaveling**

### **20.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Verkaveling' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van de kenmerkende (opstreckende) verkaveling, bestaande uit en regelmatig patroon van (zeer) langgerekte kavels, gescheiden door sloten en landbouwontsluitingswegen.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **20.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van en werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

#### **20.2.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven en dempen van sloten en watergangen;
- b. het wijzigen van het verkavelingspatroon.

#### **20.2.2 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 20.2.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 20.1 omschreven waarden.

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

#### **20.2.3 Uitzondering vergunningplicht**

Het verbod als bedoeld in lid 20.2.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.





## **Artikel 21 Waarde - Wierden**

### **21.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waarde - Wierden' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, het herstel en de ontwikkeling van het reliëf van de wierde. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **21.2 Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het diepploegen, egaliseren en afschuiven van gronden.

### **21.3 Afwijken van de gebruiksregels**

Het college van burgemeester kan afwijken van het bepaalde in lid 21.2 voor het aanvullen van wierden in geval de aanvulling dient ter versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarden.

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

#### **21.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het graven en dempen van sloten en watergangen;
- b. het vergroten of verkleinen van het doorstromingsprofiel van sloten en watergangen;
- c. het verwijderen van stuwen en dammen;
- d. het aanbrengen van drainage of het wijzigen van het greppelsysteem;
- e. het wijzigen van het verkavelingspatroon.

#### **21.4.2 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 21.4.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 21.1 omschreven waarden.

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

#### **21.4.3 Uitzondering vergunningplicht**

Het verbod als bedoeld in lid 21.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.



## **Artikel 22 Waterstaat - Waterkering 1**

### **22.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor het onderhoud en de instandhouding van dijken en andere voorzieningen ten behoeve van de primaire waterkering.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **22.2 Bouwregels**

#### **22.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - profiel vrije ruimte' en de aanduiding 'vrijwaringszone - beschermingszone' mogen geen gebouwen worden gebouwd, anders dan ten dienste van de bestaande of toekomstige primaire waterkering,

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

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

- a. ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - profiel vrije ruimte' en de aanduiding 'vrijwaringszone - beschermingszone' mogen geen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, anders dan ten dienste van de bestaande of toekomstige primaire waterkering.

### **22.3 Afwijken van de bouwregels**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 22.2, voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken anders dan ten dienste van de bestaande of toekomstige primaire waterkering ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone - beschermingszone', mits:

- a. is aangetoond dat de stabiliteit van de primaire waterkering niet nadelig wordt beïnvloed;
- b. het waterschap om advies wordt gevraagd.

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

#### **22.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### **22.4.2 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 22.4.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 22.1 omschreven waarden.

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de aanlegvergunning voorgelegd aan het waterschap, met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

#### **22.4.3 Uitzondering vergunningplicht**

Het verbod als bedoeld in lid 22.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

## bestemmingsplan Buitengebied

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.

## **Artikel 23 Waterstaat - Waterkering 2**

### **23.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Waterstaat - Waterkering 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor het onderhoud en de instandhouding van dijken en andere voorzieningen ten behoeve van de regionale waterkering.

In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de regels van dit artikel vóór de bepalingen die ingevolge van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.

### **23.2 Bouwregels**

#### **23.2.1 Gebouwen**

Voor het bouwen van gebouwen geldt de volgende regel:

- a. op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van bestaande gebouwen.

#### **23.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 2 m mag bedragen, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is.

### **23.3 Afwijken van de bouwregels**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 23.2 voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van het doelmatig functioneren van de waterkering.

Alvorens te beslissen op en aanvraag voor een omgevingsvergunning wordt schriftelijk advies ingewonnen bij de beheerder van de waterkering.

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

#### **23.4.1 Vergunningplicht**

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden;
- b. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- c. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

#### **23.4.2 Voorwaarden**

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 23.4.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de in lid 23.1 omschreven waarden.

Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Indien de omgevingsvergunning gevolgen kan hebben voor de waterhuishouding, wordt de aanvraag voor de aanlegvergunning voorgelegd aan het waterschap, met het verzoek de aanvraag te voorzien van een deskundigenadvies.

#### **23.4.3 Uitzondering vergunningplicht**

Het verbod als bedoeld in lid 23.4.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- b. het normale onderhoud betreffen;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende (omgevings)vergunning.



## **Hoofdstuk 3    Algemene regels**

### **Artikel 24    Anti-dubbeltelregel**

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





## **Artikel 25 Algemene bouwregels**

### **25.1 Afstemming welstandstoets**

Voor zover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

- a. de voorgeschreven goothoogte en bouwhoogte;
- b. de dakhelling;
- c. de plaatsing op het bouwperceel;

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van 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:

- 1. de goot- en bouwhoogte van gebouwen met niet meer dan 15% afwijken van de toegestane goot- en bouwhoogte;
- 2. de binnen de regels te realiseren te niet wordt verminderd.

### **25.2 Reclamemasten**

De bouwhoogte van reclamemasten bedraagt niet meer dan 6 m.



## **Artikel 26 Algemene gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met dit bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van gronden en opstallen als inrichting ten behoeve van de bedrijfsmatige exploitatie van een seksinrichting.



## **Artikel 27 Algemene aanduidingsregels**

### **27.1 Geluidzone**

De voor 'Geluidzone' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het tegengaan van een te hoge geluidbelasting vanwege een kartbaan van geluidgevoelige gebouwen.

#### **27.1.1 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mogen in of op deze gronden geen geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd.

#### **27.1.2 Afwijken van de bouwregels**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 27.1.1 en toestaan dat nieuwe geluidgevoelige gebouwen worden gebouwd, mits de geluidbelasting vanwege de kartbaan op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

#### **27.1.3 Specifieke gebruiksregels**

Als gebruik in strijd met de bestemmingsomschrijving wordt in ieder geval aangemerkt het gebruik van niet-geluidgevoelige gebouwen als geluidgevoelige gebouwen.

#### **27.1.4 Afwijken van de gebruiksregels**

Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van het bepaalde in lid 27.1.3 en het gebruik toestaan van niet-geluidgevoelige gebouwen als geluidgevoelige gebouwen, mits de geluidbelasting vanwege de kartbaan op de gevels van deze geluidgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

### **27.2 Overige zone - bouwbeperkingengebied**

De voor 'Overige zone - bouwbeperkingengebied' aangewezen gronden zijn, naast de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen (basisbestemming), tevens bestemd voor het tegengaan van belemmeringen van de werking van zend- en ontvangstinstallaties.

#### **27.2.1 Bouwregels**

In afwijking van het bepaalde in de aangegeven andere voor die gronden aangewezen bestemmingen mag de bouwhoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan 22 m, gemeten vanaf het maaiveld.

### **27.3 Veiligheidszone - Bedrijven**

De voor 'Veiligheidszone - Bedrijven' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanhouden van veiligheidsafstanden rondom het gasontvangststation, om te voorkomen dat er kwetsbare en/of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd.

#### **27.3.1 Bouwregels**

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, gelden op of in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - Bedrijven' de volgende bouwregels.

- a. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - Bedrijven 1' geen beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten worden gebouwd;
- b. er mogen ter plaatse van de aanduiding 'Veiligheidszone - Bedrijven 2' geen kwetsbare objecten worden gebouwd.

#### **27.3.2 Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen de aanduiding 'Veiligheidszone - Bedrijven 1' voor beperkt kwetsbare objecten en kwetsbare objecten;

- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken binnen de aanduiding 'Veiligheidszone - Bedrijven 2' voor kwetsbare objecten'.

#### **27.3.3 Wijzigingsbevoegdheid**

Het college van burgemeester en wethouders kan het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'Veiligheidszone - Bedrijven' wordt verwijderd, mits de betreffende activiteiten ter plaatse zijn beëindigd.

#### **27.4 Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen**

- a. De voor 'Veiligheidszone - vervoer gevaarlijke stoffen' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, mede aangewezen voor het tegengaan van de vestiging van objecten voor langdurig verblijf van groepen verminderd zelfredzame personen.
- b. Gebouwen en/of terreinen mogen niet worden gebruikt als een object voor langdurig verblijf van verminderd zelfredzame personen.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a en b mag bestaand gebruik worden voortgezet.

#### **27.5 Vrijwaringszone - molenbiotoop**

De voor 'Vrijwaringszone - molenbiotoop' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van openheid met het oog op een vrije windvang en het zicht op de molen.

##### **27.5.1 Nadere eisen**

Het college van burgemeester en wethouders kan nadere eisen stellen aan de plaats en hoogte van de bebouwing teneinde aantasting van de vrije windvang en het zicht op de molen te voorkomen.

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

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van opgaande beplanting met een groeihoogte van meer dan de stellinghoogte van de molen.

Er is geen omgevingsvergunning nodig voor het vervangen van opgaande beplanting, mits de groeihoogte niet meer bedraagt dan die van de bestaande beplanting.

## **Artikel 28 Algemene afwijkingsregels**

- a. Het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van:  
de in het plan gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages, met dien verstande dat deze afwijking niet van toepassing is op artikel 3.2.4 onder c en d;
1. 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;
  2. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen worden overschreden indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
  3. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, kiosken, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, lichtmasten, toiletgebouwtjes en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits:
    - de inhoud per gebouwtje niet meer dan 100 m<sup>3</sup> bedraagt;
    - de bouwhoogte van reclamemasten ten hoogste 6 m en van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt.
- b. De onder a bedoelde afwijking mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van:
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
  - het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden;
  - de verkeersveiligheid.





## **Artikel 29 Overige regels**

### **29.1 Parkeernormen**

- a. Bij de verlening van een omgevingsvergunning voor bouwen of voor een gebruiksverandering moet, indien de omvang of de bestemming van een gebouw daartoe aanleiding geeft, ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's, (motor)fietsen of andere voertuigen in voldoende mate ruimte zijn aangebracht in, op of onder het gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel. Voldoende betekent dat wordt voldaan aan de normen van de CROW-publicatie 317. Indien deze normen gedurende de planperiode wordt gewijzigd moet deze wijziging in acht worden genomen.
- b. Indien de bestemming van een gebouw aanleiding geeft tot een te verwachten behoefte aan ruimte voor het laden of lossen van goederen, moet in deze behoefte in voldoende mate zijn voorzien aan, in of onder dat gebouw, dan wel op of onder het bijbehorend bouwperceel.
- c. Gerealiseerde voorzieningen als bedoeld onder a en b dienen na de realisatie in stand te worden gehouden.
- d. Burgemeester en wethouders kunnen afwijken van het bepaalde onder a en b:
  - 1. indien het voldoen aan die bepalingen door bijzondere omstandigheden op overwegende bezwaren stuit; of
  - 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingruimte, dan wel laad- of losruimte wordt voorzien.

### **29.2 Samenloopregeling dubbelbestemmingen**

Wanneer in het plan gronden zijn aangewezen voor één of meer dubbelbestemmingen, mogen, daar waar de dubbelbestemmingen samenvallen, op grond van de ene dubbelbestemming geen bouwwerken, werken of werkzaamheden worden toegelaten indien deze op grond van één van de andere dubbelbestemmingen niet toelaatbaar zijn.



## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 30 Overgangsrecht

#### 30.1 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.

Het bevoegd gezag kan in afwijking van sub a een bouwwerk dat geheel of gedeeltelijk is tenietgegaan ten gevolge van aardbevingsschade, geheel of gedeeltelijk vernieuwen of herbouwen conform het oorspronkelijke bouwwerk, ook als dit afwijkt van het bestemmingsplan, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen vijf jaar na de dag waarop het bouwwerk geheel of gedeeltelijk is tenietgegaan.

2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 30.2 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 31 Slotregel**

Deze regels kunnen worden aangehaald onder de titel:

'Regels deel uitmakende van het bestemmingsplan Buitengebied, gemeente De Marne'.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van

, voorzitter

, griffier

