

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten	10
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	11
Artikel 3 Agrarisch.....	11
Artikel 4 Bedrijf.....	12
Artikel 5 Waarde – Archeologie 2	15
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	17
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	17
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	18
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	19
Artikel 9 Overige regels	21
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	22
Artikel 10 Overgangsrecht	22
Artikel 11 Slotregel.....	23
HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN VAN DE REGELS	24
Bijlage 1 van de regels 'Erfinrichtingsplan Hornsterweg 1 Saaxumhuizen'	24

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied, Hornsterweg 1 Saaxumhuizen met identificatienummer NL.IMRO.1966.BPHornsterweg1-VS01 van de gemeente Het Hogeland;

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:

- a. 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;
- b. 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):

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

- a. het houden van een kampeerterrein voor ten hoogste 15 staanplaatsen voor kampeermiddelen;
- b. 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:

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de bouwhoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. 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. cultuurgrond;
 - b. dagrecreatie;
- met de daarbij behorende:
- c. tuinen en erven, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

In de bestemming agrarisch bedrijf zijn niet begrepen:

- nieuwe boom- en fruitteelt, met uitzondering van de teelt van niet-opgaande gewassen;
- nieuwe houtteelt en de aanleg van nieuw bos.

3.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat er geen gebouwen mogen worden gebouwd.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 - het aanleggen van dagrecreatieve voorzieningen, in de vorm van voet-, fiets- en ruiterpaden, picknickplaatsen, parkeervoorzieningen en de inrichting van visoevers;
 - het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
 - het graven, verleggen of dempen van sloten;
 - het vellen en rooien van houtopstanden;
 - het aanleggen van landbouwontsluitingswegen, voet- en fietspaden.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist indien het werken en/of werkzaamheden betreft die het normale onderhoud tot doel hebben.
- c. Voor zover voor meerdere werken en/of werkzaamheden vergunningen worden gevraagd en deze in één (inrichtings)plan zijn ondergebracht, wordt dit plan in zijn geheel in de beoordeling betrokken.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bestaande bedrijven;
 - b. bedrijven, overeenkomend met categorie 1 en 2 van de als bijlage 1 bij de regels opgenomen Staat van bedrijven;
 - c. wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met een bed and breakfast;
- met de daarbij behorende:
- d. bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen;
 - e. tuinen en erven, parkeervoorzieningen, wegen en paden, water, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - f. In de bestemming is de buitenopslag van goederen en materialen niet toegestaan;
- In de bestemming zijn niet begrepen:
- geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
 - detailhandelsbedrijven, tenzij het gaat om detailhandel als een niet zelfstandig en ondergeschikt onderdeel van het bedrijf;
 - risicovolle inrichtingen.

4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:
 1. de totale vloeroppervlakte van de vanaf 17 juni 2009 aanwezige bedrijfsbebouwing mag eenmalig **met 40% worden** vergroot, mits deze uitbreiding niet leidt tot een onevenredige aantasting van landschap, natuur en milieu en niet leidt tot verkeersoverlast en waarbij verder de provinciale maatwerkmethode is gevolgd en akkoord is bevonden;
 2. de goot- en bouwhoogte van gebouwen, niet zijnde bedrijfswoningen, mogen ten hoogste 4,5 m respectievelijk 8 m bedragen, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
 3. in afwijking van het bepaalde onder 1 en 2 dient ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – voormalige boerderij' de woonfunctie beperkt te blijven tot het hoofdgebouw en dient de bestaande maatvoering, die bepaald wordt door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, te worden gehandhaafd, behoudens geringe uitwendige aanpassingen.
- b. Voor het bouwen van bedrijfswoningen gelden de volgende regels:
 1. per bedrijf is ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan;
 2. de goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 4,5 m en 9 m, dan wel ten hoogste de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen en mits wordt gebouwd in één bouwlaag met kap;
 3. de bedrijfswoning moet zijn voorzien van een kap, waarvan de dakhelling minimaal 30° en maximaal 60° dient te bedragen.
 4. de oppervlakte van de bedrijfswoning inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedraagt ten hoogste 300 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze groter is;
 5. de goot- en bouwhoogte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bedragen niet meer dan respectievelijk 3 m en 5,5 m, dan wel de bestaande hoogten indien deze hoger zijn.
 6. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen op het erf binnen 30 m uit een gevel van het hoofdgebouw te worden gebouwd, met uitzondering van bestaande bijgebouwen die op een grotere afstand zijn geplaatst.

- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte ten hoogste 3 m mag bedragen, met uitzondering van de bouwhoogte van reclamemasten die ten hoogste 6 m mag bedragen.

4.3 Nadere eisen

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

- het landschapsbeeld;
- de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan:

- de afstand tussen de gebouwen. Hierdoor kan worden voorkomen dat het op geconcentreerd bouwen gerichte streven wordt aangetast;
- de afstand tot de weg;
- de plaats van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van gebouwen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

4.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van bedrijfsgebouwen en vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed & breakfast bij een (bedrijfs)woning is toegestaan, met inachtneming van de volgende bepalingen:
 1. het aantal kamers bedraagt niet meer dan drie en voor in totaal zes personen, mits in combinatie met wonen of wonen ten behoeve van het bedrijf;
 2. in afwijking van sub a is het bestaande aantal kamers toegestaan als dat aantal meer is dan drie, waarbij per kamer twee personen zijn toegestaan;
 3. degene die de bed & breakfastactiviteiten uitoefent moet tevens de (hoofd)bewoner zijn van de woonfunctie;
 4. de bed & breakfast maakt deel uit van het hoofdgebouw (inclusief aan- en uitbouwen) en of is gevestigd in een (van de) vrijstaand(e) bijgebouw(en);
 5. de bed & breakfast door de bouwkundige opzet, indeling, maatvoering en voorzieningen niet mag functioneren als zelfstandige woning;
 6. het parkeren vindt uitsluitend plaats op eigen terrein of in de directe omgeving daarvan;
- c. het gebruik van gronden als paardrijbak.

4.4.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van het plangebied en gebouwen en bouwwerken overeenkomstig de doeleindenomschrijving in 4.1, zonder de positionering van de gebouwen overeenkomst de erftekening en uitvoering van de inrichtingsmaatregelen conform het als bijlage van de regels opgenomen 'Erfinrichting Hornsterweg 1 Saaxumhuizen'. De uitvoering hiervan is om te komen tot het vastleggen van de plaats van afschermdende beplanting en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit en verhoging van de natuur- en landschapswaarden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.5, sub c voor paardrijbakken, mits:

- a. de afstand tussen de paardrijbak en een bestaande woning van derden ten minste 30 m bedraagt;
- b. de oppervlakte van de paardrijbak niet meer dan 800 m² bedraagt;
- c. een open omheining wordt toegepast met een maximale hoogte van 2 m;
- d. de paardrijbak niet is voorzien van bestrating of andere verharding;
- e. er geen lichtmasten worden geplaatst;
- f. de aanleg van de paardrijbak niet ten koste gaat van de bestaande landschapswaarden en de ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming Bedrijf wijzigen ten behoeve van:

- a. wonen;

Aan deze functiewijzigingen, zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- de functie wonen blijft beperkt tot het hoofdgebouw;
- bij wijziging naar de woonfunctie bedraagt het aantal woningen niet meer dan één;
- de bestaande maatvoering, die wordt bepaald door de goothoogte, dakhelling, nokhoogte, nokrichting en oppervlakte, blijft gehandhaafd, behoudens geringe uitwendige aanpassingen;
- er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven;
- er dient zorg te worden gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;
- er mag geen onaanvaardbare verkeersaantrekkende werking ontstaan;
- de opslag van materialen of goederen op het erf is uitgesloten;
- onnodige sloop van monumentale bebouwing dient te worden voorkomen;
- de vestiging van maneges is uitsluitend toegestaan in de nabijheid van kernen.

Artikel 5 Waarde – Archeologie 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'waarde - archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud van (hoge) archeologische waarden (archeologisch waardevol gebied).

5.2 Bouwregels

Op deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd, tenzij het betreft:

- bouwwerken waarvan de bestaande oppervlakte met ten hoogste 50 m² wordt uitgebreid;
- bouwwerken ten behoeve van archeologisch onderzoek en bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 50 m² ten behoeve van andere daar voorkomende bestemming(en).

5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2, mits:

- 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, of;
- c. één of meer van de volgende voorschriften 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 doen 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 aan de omgevingsvergunning voorwaarden worden verbonden, wordt een archeologisch deskundige om advies gevraagd.

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 bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:
 - het ontgronden, afgraven, egaliseren, ophogen van gronden over een totaal aaneengesloten oppervlakte groter dan 50 m², waarbij in acht wordt genomen de oppervlakte die reeds eerder door voornoemde werken is bewerkt;
 - het mengen, diepploegen, ontginnen van gronden dieper dan 0,4 m;
 - het graven, uitbaggeren of dempen van watergangen;
 - het aanbrengen van systematische drainage in agrarische percelen dieper dan 0,4 m;
 - het graven van sleuven breder dan 0,5 m en dieper dan 1 m ten behoeve van het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatieleidingen, drainage en funderingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 - het permanent verlagen van het waterpeil.

- b. Een vergunning als bedoeld onder a wordt slechts verleend indien:
1. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn;
 2. op basis van archeologisch onderzoek door een daartoe bevoegde instantie is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad, of;
 3. één of meer van de volgende voorschriften in acht wordt of worden genomen:
 - een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek door middel van opgravingen;
 - 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.

- c. Het verbod als bedoeld onder a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
- reeds in uitvoering zijn ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
 - het normale onderhoud betreffen, met inbegrip van herdrainage;
 - mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 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 7 Algemene gebruiksregels

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

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

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

8.1 Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de in het plan gegeven maten en afmetingen tot niet meer dan 10% van die maten en afmetingen;
- b. het bepaalde in het plan voor het bouwen van antennemasten ten behoeve van telecommunicatie, waarvan de bouwhoogte ten hoogste 40 m mag bedragen, met uitzondering van de gronden met de bestemming Natuur, Waarde - Beschermde dorpsgezicht, Waarde - Landschap, Waarde – Natuur, Waarde – Open gebied en Waarde – Wierde invloedszone, waar alleen antennemasten met een bouwhoogte van ten hoogste 5 m mogen worden gebouwd, mits:
 - wordt voorzien in een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing;

Het bouwen van antennemasten dient tevens te worden getoetst aan het gemeentelijk antennebeleid;

- c. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, 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 m³ bedraagt;
 - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 15 m bedraagt;
- d. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of --intensiteit daartoe aanleiding geven;
- e. het bepaalde in het plan en worden toegestaan dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- f. het bepaalde in het plan ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en worden toegestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 10 m, met dien verstande dat de hoogte van reclamemasten ten hoogste 6 m mag bedragen.

8.2 De onder lid 8.1, sub a bedoelde afwijkingsmogelijkheden gelden niet ten aanzien van:

- de hoogte van reclamemasten (ten hoogste 6 m),
- de hoogte van windturbines (ten hoogste 15 m);
- het uitbreidingspercentage van de oppervlakte van gebouwen voor niet-agrarische functies (ten hoogste 20%);
- de maximale oppervlakte van woningen, aan- en uitbouwen en bijgebouwen (ten hoogste 300 m²);
- de hoogte van antennemasten voor mobiele telecommunicatie (ten hoogste 40 m respectievelijk 5 m (in bestemming Natuur, Waarde - Beschermde dorpsgezicht, Waarde - Landschap, Waarde – Natuur, Waarde – Open gebied en Waarde – Wierde invloedszone).

8.3 De onder 8.1, sub b en c toegelaten bouwwerken mogen er niet toe leiden dat in gebieden, waarin geen bebouwing mag worden opgericht, zoals bebouwingsvrije zones, bebouwing wordt opgericht.

8.4 De onder 8.1 bedoelde afwijkingen mogen niet leiden tot een onevenredige aantasting van:

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

Artikel 9 Overige regels

9.1 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.

19.2 Samenlooptregeling 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 10 Overgangsrecht

10.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Burgemeester en wethouders kunnen 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.

10.2 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 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan Buitengebied, Hornsterweg 1 Saaxumhuizen

Hoofdstuk 5 Bijlagen van de regels

Bijlage 1 van de regels 'Erfinrichtingsplan Hornsterweg 1 Saaxumhuizen'