

GEMEENTE MIDDEN-DRENTHE 1199156 / 06-10-14
SMILDE - KANAALWEG / GRIETMANSWIJK (VERPLAATSING AGRARISCH BEDRIJF EN
REALISERING WOONFUNCTIES)

REGELS

<u>INHOUDSOPGAVE</u>	<u>blz</u>
HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	1
Artikel 1 Begrippen	1
Artikel 2 Wijze van meten	8
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	9
Artikel 3 Agrarisch met waarden - 1	9
Artikel 4 Wonen	19
Artikel 5 Wonen - Voormalige boerderij	23
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS	30
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel	30
Artikel 7 Algemene gebruiksregels	31
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels	32
Artikel 9 Overige regels	33
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS	35
Artikel 10 Overgangsrecht	35
Artikel 11 Slotregel	36
Bijlagen bij Regels	
Bijlage 1	Staat van bedrijven
Bijlage 2	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage 3	Beleidsnotitie paardenhouderij

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan het bestemmingsplan Smilde - Kanaalweg / Grietmanswijk (verplaatsing agrarisch bedrijf en realisering woonfuncties) met identificatienummer NL.IMRO.1731.VerplKnlgw107SM-ON01 van de gemeente Midden-Drenthe

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieur-architect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatie-adviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartsspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat, in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie, kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw of een bijbehorend bouwwerk dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

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 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;

1.7 archeologische waarden:

voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen;

1.8 archeologisch waardevol terrein:

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

1.9 bassin:

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

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingsbeeld:

de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap;

1.12 bed and breakfast:

het tegen vergoeding verstrekken van logies waarbij de Bed & Breakfast-eenheden enkel zijn ingericht als nachtverblijf en er in totaal maximaal 6 personen mogen verblijven;

1.13 bedrijfsgebouw:

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

1.14 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimte en dergelijke;

1.15 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;

1.16 beroepsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.17 bestaand:

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een vergunning;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan;

1.18 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.19 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.20 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak;

1.21 boomteelt:

de teelt van boomkwekerijgewassen;

1.22 bosbouw:

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

1.23 bouwen:

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

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.25 bouwperceel:

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

1.26 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.27 bouwvlak:

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

1.28 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;

1.29 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die bedrijfsmatig, dan wel hobbymatig in gebruik zijn;

1.30 cultuurlandschappelijk waardevol terrein:

een terrein met een toegekende waarde, ontstaan door het gebruik van dat terrein in de loop van de geschiedenis door de mens;

1.31 detailhandel:

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

1.32 evenement:

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optochten, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten op een locatie die vaker dan twee maal per jaar wordt gebruikt, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

1.33 extensief dagrecreatief medegebruik:

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

1.34 gastouderopvang:

een specifieke vorm van kinderopvang in de eigen woning van de gastouder of woning waar de kinderen woonachtig zijn met, op grond van de Wet kinderopvang, een maximum van 6 kindplaatsen, waarbij ook de eigen kinderen tot 10 jaar meetellen;

1.35 gebouw:

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

1.36 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

1.37 hoofdgebouw:

een gebouw, dat op een bouwperceel in architectonisch opzicht, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.38 horecabedrijf:

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

1.39 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend het kweken van bomen ten behoeve van de houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

1.40 intensief veehouderijbedrijf:

een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het houden van dieren, zoals een rundveemesterij (exclusief vetweideij), een varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen met (nagenoeg) geen weidegang;

1.41 kampeermiddel:

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

1.42 kas:

een bouwwerk, niet zijnde een tunnelkas of een naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerk, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander licht doorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groente, vruchten, bloemen of planten;

1.43 landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;

1.44 mantelzorg:

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

1.45 mestsilo:

een bouwwerk ten behoeve van de opslag van mest;

1.46 milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkómen dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling. Onderdeel van de afweging van het begrip "milieusituatie" zal ook de bodembescherming zijn;

1.47 natuurlijke waarden:

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

1.48 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

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

1.49 normaal agrarisch gebruik:

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

1.50 normaal onderhoud:

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

1.51 ondergeschikte of tweede tak:

een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf, zoals een intensieve tak veehouderij;

1.52 overkapping:

een bouwwerk van één bouwlaag dat dient ter overdekking en niet of slechts met één wand is omsloten;

1.53 paardrijdbak:

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

1.54 peil:

- a. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
- b. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
- c. bij ligging anders dan een weg of verhard terrein: het maaiveld;
- d. bij bijbehorende bouwwerken bij of aan een bestaande woning: de bestaande peilmaat van de woning;

1.55 productiegebonden detailhandel:

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

1.56 prostitutiebedrijf:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting wordt in elk geval verstaan: een erotische-massagesalon, een sekstheater, een bordeel of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.57 recreatieve bewoning:

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

1.58 risicovolle inrichting:

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

1.59 schuilgelegenheid:

een niet voor bewoning, al dan niet in het kader van een agrarisch bedrijf bestemd gebouw dat dient voor het onderbrengen van vee tegen weersinvloeden;

1.60 torensilo:

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.61 tunnelkas:

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

1.62 vloeroppervlak:

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

1.63 volwaardig (agrarisch) bedrijf:

een (agrarisch) bedrijf waaruit een zelfstandig en reëel inkomen voortkomt voor minimaal één huishouden;

1.64 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een woning of, indien een woning met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);

1.65 voorgevelrooilijn:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als bedoeld onder 1 aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd:
 1. bij een wegbreedte van ten minste 15 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
 2. bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;
 3. bij een wegbreedte tussen de 10 m en de 15 m, de lijn gelegen op een afstand, die gelijk is aan de wegbreedte, uit de as van de weg;

1.66 watergang:

een min of meer lijnvormig watervoerend object met vrij wateroppervlak, zoals een beek, een vaart, een sloot of een greppel;

1.67 woning:

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

1.68 woonhuis:

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

1.69 zorgfunctie:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 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;

2.2 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.3 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;

2.4 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;

2.5 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.

HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Agrarisch met waarden - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
- b. de uitoefening van een agrarisch bedrijf met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf al dan niet gecombineerd met een grondgebonden neventak ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';

met daaraan ondergeschikt:

- c. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met;
 1. een aan huis verbonden beroep of bedrijfsactiviteiten in de milieucategorieën 1 en 2, die zijn in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid;
 2. mantelzorg;
- d. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden van het jonge veld- en veenontginningslandschap en in het bijzonder het open karakter van dit landschap;
- e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;
- f. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
- g. openbare nutsvoorzieningen;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik;
- i. bestaande landbouwwegen, alsmede voet- en fietspaden en overige infrastructurele voorzieningen
- j. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- k. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- l. bedrijfswoningen;
- m. bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen;
- n. torensilos, platen en bassins;
- o. kassen, tunnelkassen en blaastunnels;
- p. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Voorwaardelijke verplichting

Na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. binnen drie jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan dienen de bedrijfsgebouwen ten behoeve van het intensieve veehouderijbedrijf ter plaatse van het perceel Kanaalweg 107 te Bovensmilde voorzover voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1', te zijn gesloopt;

- b. binnen vijf jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan, dienen alle bouwwerken ter plaatse van het perceel Kanaalweg 107 te Bovensmilde voorzover voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1', te zijn gesloopt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a tot en met c geldt dat de voorwaardelijke verplichting wordt opgeheven voor zodra is voldaan aan de voorwaarden.

3.2.2 Gebouwen en overkappingen

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

- a. er zullen uitsluitend gebouwen, waaronder overkappingen, ten behoeve van één agrarisch bedrijf met bijbehorende functies worden gebouwd;
- b. de gebouwen zullen uitsluitend binnen een aaneengesloten vierhoek van 2,0 ha worden gebouwd gerekend vanuit de aanduiding 'intensieve veehouderij', waarbij de diepte van de vierhoek (ongeveer haaks op de naar de weg gerichte gevel van de bedrijfswoning) altijd langer is dan de breedte (ongeveer evenwijdig aan de naar de weg gekeerde gevel) van de vierhoek;
- c. de diepte van een aaneengesloten vierhoek zal ten hoogste 200 m bedragen, gerekend vanaf de naar de weg gekeerde gevel van de bedrijfswoning. De grootste afstand in de breedte van een vierhoek zal ten hoogste 125 m bedragen, zodanig dat er wordt gebouwd binnen een denkbeeldige vierhoek;
- d. bedrijfsgebouwen dienen minimaal 3 m achter de achtergevel van de bedrijfswoning en minimaal 20 m vanaf de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens/grenzen van de openbare weg te worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;
- e. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één bedragen;
- f. de afstand van de bedrijfswoning ten opzichte van de weg zal ten minste 20 m bedragen;
- g. de bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning zullen ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning, dan welk het verlengde daarvan worden gebouwd;
- h. de maatvoering van een bouwwerk zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²		Goothoogte in m	Dakhelling in °		Hoogte in m
	Per gebouw	Gezamenlijk		Min.	Max.	
Bedrijfsgebouw	-	-	5	20	60	12
Overkapping bij bedrijfsgebouw	-	-	5	-	60	12
Bedrijfswoning	150	-	3,5	30	60	9
Bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning	-	100	3,5	-	60	6,6
Kassen	-	1.000	-	-	-	5
(Toren)silo	85	-	-	-	-	12

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. silo's, platen en bassins zullen uitsluitend worden gebouwd binnen de aaneengesloten vierhoek, achter de achtergevel van het hoofdgebouw (met daarin de bedrijfs-woning), dan wel overeenkomstig de bestaande situatie. Voorzover silo's hoger dan 8 m worden gebouwd, dient aan de regels voor (toren)silo's onder 3.2.2 te worden voldaan;
- b. de bouwhoogte van blaastunnels zal ten hoogste 1,2 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt binnen de aaneengesloten vierhoek niet meer dan 2 m en daarbuiten niet meer dan 1 m, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevelrooilijn en op zijerven die grenzen aan de openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelsgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal binnen de aaneengesloten vierhoek ten hoogste 10 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 4 m zal bedragen en de bouwhoogte van omheiningen van bakken ten hoogste 1,8 m zal bedragen tot een oppervlakte van ten hoogste 1.200 m²;
- e. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal buiten de aaneengesloten vierhoek ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat buiten de aaneengesloten vierhoek uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het bebouwings- en landschapsbeeld (met name karakteristieke gebouwen en bomen, aaneengesloten bebouwing en het open karakter) en de verkeersveiligheid nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen en bouwwerken;
- b. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen,
- c. het plaatsen van verlichting.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2 sub b en c in die zin dat gebouwen in de functie van schuilgelegenheden voor dieren, ook ten behoeve van het niet bedrijfsmatig houden van vee, buiten de aaneengesloten vierhoek worden gebouwd, mits:
 - 1. bij beschikbaarheid van 1 ha tot 2 ha cultuurgrond, de oppervlakte maximaal 25 m² zal bedragen;
 - 2. bij beschikbaarheid van 2 ha of meer cultuurgrond, de oppervlakte maximaal 50 m² zal bedragen;
 - 3. de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste 3,5 m zal bedragen;
 - 4. de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing en/of opgaande beplanting en er geen afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- b. lid 3.2.2 sub d in die zin dat een bedrijfsgebouw op een kortere afstand tot de achtergevel en/of de weg dan wel voor het verlengde van de achtergevel van de bedrijfswoning wordt gebouwd, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden van het gebied;
- c. lid 3.2.2 sub g in die zin dat bijbehorende bouwwerken en overkappingen op een kortere afstand tot de voorgevel dan wel voor het verlengde van de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld en de landschappelijke waarden van het gebied;
- d. lid 3.2.2 sub h in die zin dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot 5,5 m, mits:
 - 1. is aangetoond dat de vergroting noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering;
 - 2. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. lid 3.2.2 sub h in die zin dat de goot- en/of bouwhoogte van bedrijfswoningen worden vergroot tot respectievelijk 5,5 m en/of 10 m, mits:
 - 1. de bedrijfswoning daarmee aansluit op een voor de omgeving kenmerkend bouwtype;
 - 2. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- f. lid 3.2.2 sub h in die zin dat de oppervlakte van de bedrijfswoning wordt vergroot tot ten hoogste 250 m²;
- g. lid 3.2.2 sub h in die zin dat de dakhelling van een bedrijfsgebouw wordt verlaagd tot minimaal 15°;
- h. lid 3.2.2 sub h in die zin dat ondergeschikte delen van bedrijfsgebouwen en/of een tussenlid plat worden afgedekt;
- i. lid 3.2.3 sub a in die zin dat silo's, -platen of -bassins buiten de aaneengesloten vierhoek worden gebouwd indien er geen geschikte plaats binnen de vierhoek aanwezig is voor opslag en deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, mits:
 - 1. tevens de in lid 3.6 onder a genoemde omgevingsvergunning is verleend;
 - 2. de inhoud van een silo of een -bassin ten hoogste 1.500 m³ zal bedragen;
 - 3. de oppervlakte van een mestplaat, inclusief opstaande randen, ten hoogste 300 m² zal bedragen;
 - 4. de bouwhoogte van een mestsilo ten hoogste 6 m, inclusief afdekking, zal bedragen;
 - 5. de bouwhoogte van de opstaande randen van een mestplaat ten hoogste 2 m zal bedragen;
 - 6. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- j. lid 3.2.3 sub d in die zin dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot ten hoogste 15 m, mits is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden, het bebouwingsbeeld, en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- k. lid 3.2.3 sub e in die zin dat buiten de aaneengesloten vierhoek lichtmasten worden geplaatst bij bestaande paardrijdbakken, dan wel nieuwe met een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardrijdbakken, mits:
 - 1. de bouwhoogte maximaal 4 m bedraagt;
 - 2. het aantal niet meer dan zes bedraagt;
 - 3. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardrijdbak;
 - 4. deze voldoen aan de milieukwaliteitseisen onder de specifieke gebruiksregels.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Toegestaan gebruik

In overeenstemming met de bestemming is:

- a. het tijdelijk opslaan van landbouwproducten buiten de aaneengesloten vierhoek;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten al dan niet gecombineerd met een grondgebonden neventak ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van productiegebonden detailhandel in de vorm van de verkoop van eigen en streekeigen producten;
- d. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoning, inclusief bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep of een ander bedrijf uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven opgenomen in bijlage 1, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door een van de bewoners van de bedrijfswoning, met dien verstande dat één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte in de bedrijfswoning bedraagt niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
 - 3. de beroeps- of bedrijfsvloeroppervlakte in een bijbehorende bouwwerk bedraagt niet meer dan 45 m², met uitzondering van de opslag van auto's, caravans en boten in bestaande bebouwing;
 - 4. parkeren vindt op eigen erf plaats;
 - 5. er vindt geen detailhandel plaats anders dan productiegebonden detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden ten behoeve van bestaande sierteelt en nieuwe sierteelt als neventak van het agrarische bedrijf, mits het karakter van het open landschap gewaarborgd is doordat de sierteelt plaatsvindt binnen of aansluitend aan de aaneengesloten vierhoek, dan wel aansluitend aan bestaande opgaande beplanting;
- f. het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting ten behoeve van eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee tot een maximum van 0,5 ha;
- g. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:

1. er mag niet meer dan 60 LUX/m² worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardrijbak;
2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een bestaande aan de agrarische functie ondergeschikte deeltijdfunctie in de vorm van lichte bedrijvigheid;
- i. het gebruik anders dan het bestaande gebruik van mestsilos voor opslag en verhandeling van meststoffen aan andere (agrarische) bedrijven.

3.5.2 *Strijdig gebruik*

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

- a. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten de aaneengesloten vierhoek;
- b. het opslaan van agrarische producten binnen de aaneengesloten vierhoek voorzover het gronden betreft die zijn gelegen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van een bedrijfswoning of, indien geen bedrijfswoning aanwezig is, het dichtst bij de weg gelegen bedrijfsgebouw;
- c. het opslaan van niet-agrarische producten en/of het stallen van auto's, caravans en boten anders dan in gebouwen;
- d. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, tenzij het productiegebonden detailhandel in de vorm van verkoop van eigen en streekeigen producten betreft;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie;
- g. het gebruik van gedeelten van een bedrijfswoningen, inclusief bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, tenzij:
 1. het beroep of bedrijf wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de bedrijfswoning, met dien verstande dat één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroeps- of bedrijfsoppervlakte in de bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van de bedrijfswoning;
 3. de beroeps- of bedrijfsoppervlakte in een bijbehorend bouwwerk niet meer bedraagt dan 45 m², met uitzondering van opslag van auto's, caravans en boten in bestaande bebouwing;
 4. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 5. er geen detailhandel plaatsvindt, anders dan productiegebonden detailhandel;
- h. het gebruik van gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen en sierteelt, met uitzondering van bestaande sierteelt;
- i. het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting groter dan 0,5 ha;
- j. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijdbakken buiten de aaneengesloten vierhoeken;
- k. het gebruik van verlichting voor een paardrijdbak, tenzij:
 1. er niet meer dan 60 LUX/m² worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardrijdbak;
 2. de verlichting niet wordt gebruikt tussen 23:00 en 07:00 uur;

- l. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- m. de aanleg van een ecologische verbindingszone met een oppervlakte van meer dan 3 ha;
- n. het gebruik van gronden zonder realisatie van een goede landschappelijke inpassing.

3.6 Afwijken van gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.5.1 sub a en toestaan dat mest- en kuilopslag of de opslag van agrarische producten buiten de aaneengesloten vierhoek plaatsvindt indien daarbinnen geen geschikte plaats meer is voor opslag en deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, met dien verstande dat:
 - 1. indien mogelijk wordt aangesloten op de bestaande vierhoek; wanneer wordt aangetoond dat dit op grond van bedrijfseconomische redenen/efficiëntie niet mogelijk is, dient de opslag zo veel mogelijk aan te sluiten op bestaande bebouwing en/of opgaande beplanting; Voor mestopslag geldt dat opslag ook in het open veld kan worden toegestaan indien dit uit bedrijfseconomische overwegingen de meest efficiënte oplossing is en de mest in de nabijheid van de opslagplaats zal worden toegepast;
 - 2. solitaire opslag zo veel mogelijk wordt voorkomen doordat aansluiting wordt gezocht bij reeds bestaande mestopslag in de omgeving;
 - 3. in het geval het niet of slechts beperkt mogelijk is aan te sluiten bij bestaande bebouwing of opgaande beplanting dient de opslag landschappelijk te worden ingepast, eventueel door toepassing aarden wallen;
 - 4. aan- en afvoerroutes voldoende capaciteit hebben en opstelplaatsen voor laad- en losgelegenheid op de agrarische gronden zijn gesitueerd;
 - 5. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie (waaronder geurhinder), de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 - 6. voldoende bodembeschermende voorzieningen worden getroffen in de vorm van een vloeistofkerende vloer met opstaande randen;
- b. lid 3.5.1 sub g in die zin dat de uitoefening van een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een aan de agrarische functie ondergeschikte deeltijdfunctie in de vorm van lichte bedrijvigheid of een zorgfunctie, mits:
 - 1. het gaat om bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.2, zoals die zijn opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven (bijlage 1), voorzover deze naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2;
 - 2. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 3. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
 - 4. alle activiteiten ten behoeve van de kleinschalige uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen de bestaande bebouwing worden ondergebracht, met dien verstande dat de maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte 30% van de bestaande bebouwing bedraagt, met een maximum van in totaal 750 m²;

5. er geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen mag plaatsvinden;
 6. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- c. lid 3.5.1 sub d in die zin dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf en er voldoende bedrijfsomvang aanwezig is in verband met de duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;
 2. de noodzakelijkheid is aangetoond met behulp van een bedrijfsontwikkelingsplan;
 3. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee woningen worden gevestigd;
 4. de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij de twee woningen niet meer bedraagt dan 100 m²;
 5. er voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende erf wordt aangelegd;
 6. is aangetoond dat de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
 7. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 8. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- d. lid 3.5.1 sub g in die zin dat een bedrijfswoning in combinatie met een gastouderopvang, kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang wordt gebruikt, mits:
1. het gaat om een bedrijfsvorm uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven (bijlage 1);
 2. het beroep of bedrijf wordt in ieder geval uitgeoefend door een van de bewoners van de bedrijfswoning die gelegen is op het perceel waar de activiteit plaatsvindt;
 3. de bedrijfsvloeroppervlakte voor een kinderdagverblijf of een buitenschoolse opvang:
 - in geval gebruik wordt gemaakt van de bedrijfswoning of bijbehorend bouwwerk en behorende bij de bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde gebouwen maar in ieder geval niet meer dan 45 m² van dat oppervlak, of;
 - in geval gebruik wordt gemaakt van de agrarische bedrijfsbebouwing op hetzelfde perceel niet meer bedraagt dan 70 m² van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde bebouwing;
- met dien verstande dat de totale oppervlakte voor kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang tezamen niet meer dan in totaal 70 m² mag bedragen;
4. het parkeren plaatsvindt op eigen erf;
 5. er is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele

- toename van (zwaar) verkeer;
7. er geen opslag plaatsvindt van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen;
 8. er is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. lid 3.5.1 sub j in die zin dat de gronden ten behoeve van een paardrijdbak worden gebruikt, mits:
1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in aansluiting op bestaande bebouwingsvierhoeken of andere bouwpercelen;
 2. is aangetoond dat binnen de bestaande aaneengesloten vierhoek geen ruimte meer is voor een paardrijdbak;
 3. een minimale afstand van 30 m wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van anderen en overigens ook is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en archeologische waarden.

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

3.7.1 Vergunningplicht

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

- a. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas in de vorm van eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt;
- b. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee;
- c. het dempen en/of graven van (erf)sloten en/of andere watergangen en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen en stuwen, voorzover het verkavelingspatroon hierdoor wordt gewijzigd;
- d. het aanleggen van aarden wallen;
- e. het realiseren van stapstenen of onderdelen van een ecologische verbindingszone met een oppervlakte van niet meer dan 3 ha;
- f. het aanleggen van fiets- en voetpaden;
- g. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen;
- h. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van verharde wegen en paden buiten de in lid 3.2 bedoelde vierhoek, als ook verharding breder dan 2 m voor de voorgevelrooilijn of binnen 20 m vanaf de weg, met dien verstande dat de aanleg van verharding voor de voorgevel(s) ten behoeve van twee in-/uitritten met een maximale breedte aan de straatzijde van 17 m en een maximale breedte van 7 m op het voorerf en een in/uitrit met een maximale breedte van 5 m zijn toegestaan;

- i. het verharden van onverharde of halfverharde wegen en paden of het veranderen van de verharding van klinkerwegen buiten de in lid 3.2 bedoelde vierhoek.

3.7.2 Uitzondering

Het bepaalde in lid 3.7.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het kracht worden van dit plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.

3.7.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het jonge veld- en veenontginningengebied, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met ruimten voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel mantelzorg;
- met de daarbijbehorende:
- b. woonhuizen;
 - c. bijbehorende bouwwerken;
 - d. tuinen, erven en terreinen;
 - e. bouwwerken geen gebouw zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend vrijstaande woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bouwvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
- c. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen;
- d. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten minste 2,30 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval deze goothoogte als maximum geldt;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval deze goothoogte als maximum geldt;
- f. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 10,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval deze bouwhoogte als maximum geldt;
- g. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken zullen tenminste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. vrijstaande bijbehorende bouwwerken zullen volledig binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte groter is, in welk geval deze oppervlakte als maximum geldt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, tenzij het bestaande percentage groter is, in welk geval dit percentage als maximum geldt;
- e. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,00 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte groter is, in welk geval deze goothoogte als maximum geldt;

- f. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 6,00 m bedragen, tenzij de bestaande bouwhoogte groter is, in welk geval deze bouwhoogte als maximum geldt;
- g. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten minste 30° bedragen;
- h. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouw zijnde*

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woon-situatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-verbonden beroep;
- b. het gebruik van gedeelten van gebouwen voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, indien:
 - 1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 - 2. de beroepsvloeroppervlakte in een hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
 - 3. de beroepsvloeroppervlakte in een bijbehorend bouwwerk meer dan 45 m² bedraagt;
 - 4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
 - 5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de productiegebonden detailhandel;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;

- h. het gebruik van de gronden ten behoeve van bedrijfsmatige stalling en opslag van goederen buiten gebouwen;
- i. het gebruik van de gronden voor inritten.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in lid 4.4 sub a in die zin dat een woonhuis in combinatie met een gastouderopvang wordt gebruikt, mits:
 - 1. het gaat om een bedrijfsvorm uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven genoemd in bijlage 1;
 - 2. het beroep of bedrijf wordt in ieder geval uitgeoefend door een van de bewoners van de woning die gelegen is op het perceel waar de activiteit plaatsvindt;
 - 3. het parkeren vindt op eigen erf plaats;
 - 4. er is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 - 5. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
 - 6. er geen opslag plaatsvindt van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen;
 - 7. er is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de ruimtelijke kwaliteit en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. het bepaalde in lid 4.4 sub d in die zin dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning, mits:
 - 1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing, en zowel in een hoofdgebouw als in een bijbehorend bouwwerk gerealiseerd mag worden. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
 - 2. in een bijbehorend bouwwerk uitsluitend slaappleatsen met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld moet in het bijbehorende hoofdgebouw een ontbijtruimte, en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
 - 3. het bijbehorend bouwwerk in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staat en een duidelijke relatie heeft met het hoofdgebouw;
 - 4. de uiterlijke kenmerken van bijbehorend bouwwerk behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd;
 - 5. er maximaal drie bed- and breakfaeenheden gerealiseerd worden;
 - 6. er geen keukenblok in de bed- and breakfaeenheden wordt gemaakt;
 - 7. het parkeren op het eigen erf plaatsvindt;
 - 8. er geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
 - 9. de vestiging alleen is toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 - 10. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

11. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- c. het bepaalde in lid 4.4 sub g in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbij behorende bouwwerken, mits:
 1. de paardrijdbakken uitsluitend binnen het bestemmingsvlak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik worden aangelegd;
 2. de paardrijdbakken zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg worden gesitueerd;
 3. er vanwege de paardrijdbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot een woonbestemmingsgrens);
 4. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
 5. er geen bouwwerken ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak worden aangebracht.

Artikel 5 Wonen - Voormalige boerderij

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalige boerderij' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met sociale, culturele, medische, maatschappelijke en/of educatieve functie;
met daaraan ondergeschikt:
- b. groenvoorzieningen;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
met daarbij behorende:
- f. tuinen, erven en terreinen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een woning bedraagt ten hoogste 150 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- c. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd;
- d. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 2,50 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelsgrens voor zover deze minder bedraagt;
- e. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder is;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 3,50 m;
- g. het hoofdgebouw dient in de naar de weggekeerde grens van het bouwvlak gebouwd te worden.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen, gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 110% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat:
- b. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op het achtererf ten hoogste 50% van het achtererf mag bedragen;
- c. onverminderd het bepaalde onder a de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 80% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen;
- d. onverminderd het bepaalde onder a de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 85 m² mag bedragen;

- e. de breedte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping naast het hoofdgebouw mag ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen, met een maximum van 7,50 m. Indien het hoofdgebouw in de voorgevel smaller is dan 7 m, mag de breedte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping ten hoogste 3,50 meter bedragen;
- f. bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de woning, dan wel het verlengde daarvan, worden gebouwd;
- g. vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten volledig binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;
- h. de bouwhoogte van platte bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- i. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 3,30 m mag bedragen;
- j. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- k. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- l. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 6,60 m bedragen;
- m. een erker mag de bouwgrens/bouwvlak overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelgrens ten minste 3,50 m bedraagt;
- n. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt bedragen;
- o. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 1,50 m bedragen;
- p. de bouwhoogte van de erker mag ten hoogste 3 m bedragen;
- q. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
- r. bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen de aangebouwde bijbehorende bouwwerken en de aangebouwde overkappingen op een afstand van minimaal 3 m van de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd.

5.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

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

- a. op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 m achter de naar de weg(en) toegekeerde gevel(s) van de woning, dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;

- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 m achter de naar de weg(en) toegekeerde (voor)gevel(s) van de woning, dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 5 m.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen;

5.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.1 onder a en toestaan dat gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. de bouwdiepte van de vrijstaande woning in totaal ten hoogste 15 m bedraagt;
 - 2. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt;
 - 3. er een stedenbouwkundige samenhang is met de naastgelegen bebouwing;
- b. lid 5.2.1 onder e en toestaan dat de dakhelling van ondergeschikte delen van een gebouw, zoals verbindingsgebouwen en serres, wordt verlaagd tot 0°;
- c. lid 5.2.1 onder e en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wordt verhoogd tot 80°;
- d. lid 5.2.1 onder f en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw wordt vergroot tot 6 m;
- e. lid 5.2.1 onder g en toestaan dat achter de naar de weggekeerde grens van het bouwvlak gebouwd wordt, indien dit vanuit geluidsoverwegingen noodzakelijk is;
- f. lid 5.2.2 onder g, h, i, j en k met dien verstande dat bij uitbreiding van een bestaande bijbehorende bouwwerken of overkapping de goot- en bouwhoogte gelijk mogen zijn aan de goot- en bouwhoogte van het bestaande.

5.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van woonhuizen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-verbonden beroep;
- b. het gebruik van gedeelten van gebouwen voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, indien:

1. het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het woonhuis, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
2. de beroepsvloeroppervlakte in een hoofdgebouw, inclusief aan- en uitbouwen, meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
3. de beroepsvloeroppervlakte in een bijbehorend bouwwerk meer dan 45 m² bedraagt;
4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan de productiegebonden detailhandel;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- g. het gebruik van de gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijdbak met de daarbij behorende bouwwerken;
- h. het gebruik van de gronden ten behoeve van bedrijfsmatige stalling en opslag van goederen buiten gebouwen;
- i. het gebruik van de gronden voor inritten.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.5 onder a in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;

7. van deze afwijkingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt ten behoeve van bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 8. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage 1 opgenomen Staat van bedrijven;
- b. lid 5.5 onder a in die zin dat een woning in combinatie met een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang wordt gebruikt, mits:
1. het gaat om een bedrijfsvorm uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven genoemd in bijlage 1;
 2. het beroep of bedrijf in ieder geval wordt uitgeoefend door een van de bewoners van de woning die gelegen is op het perceel waar de activiteit plaatsvindt;
 3. de bedrijfsvloeroppervlakte voor een kinderdagverblijf of een buitenschoolse opvang, waarbij de oppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de gebouwen maar in ieder geval niet meer dan 45 m² van dat oppervlak, dit is exclusief verkeersruimtes en sanitaire ruimtes;
 4. het parkeren vindt op eigen erf plaats;
 5. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
 6. er geen opslag plaatsvindt van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen;
- c. lid 5.5 onder a in die zin dat een bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt ten behoeve van bedrijfsmatige opslag van caravans, mits:
1. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
 2. de opslag binnen de bestaande bebouwing wordt ondergebracht;
 3. er geen opslag buiten de gebouwen plaatsvindt;
 4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 6. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- d. lid 5.5 onder c in die zin dat een hoofdgebouw wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
1. de oppervlakte van de woning voorafgaand aan de splitsing minimaal 180 m² zal bedragen;
 2. het aantal woningen na splitsing niet meer dan twee bedraagt;
 3. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot;
 4. er voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende erf wordt aangelegd;
 5. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;

- e. lid 5.5 onder f in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
1. de bed and breakfast moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing en mag zowel in hoofdgebouw als een bijbehorend bouwwerk worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een al bestaande entree;
 2. in een bijbehorend bouwwerk mogen voor de bed and breakfastfunctie uitsluitend slaappleatsen met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld, moet in het hoofdgebouw een ontbijtruimte en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
 3. het bijbehorend bouwwerk moet in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw;
 4. de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de woning worden toegevoegd;
 5. er mogen maximaal drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd;
 6. er mag maximaal voor 6 personen slaapgelegenheid worden gerealiseerd;
 7. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
 8. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;
 9. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast;
 10. de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- f. het bepaalde in lid 5.5 sub g in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijdbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbij behorende bouwwerken, mits:
1. de paardrijdbakken uitsluitend binnen het bestemmingsvlak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik worden aangelegd;
 2. de paardrijdbakken zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg worden gesitueerd;
 3. er vanwege de paardrijdbak geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot een woonbestemmingsgrens);
 4. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
 5. er geen bouwwerken ten behoeve van verlichting bij een paardrijdbak worden aangebracht.

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

5.7.1 Vergunningplicht

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

- het aanleggen van verharding voor de naar de weg gekeerde gevels van gebouwen, met uitzondering van een oprit voor motorvoertuigen met een breedte van ten hoogste 4 m.

5.7.2 *Uitzondering*

Het in sublid 5.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
- b. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

5.7.3 *Toetsingscriteria*

De in sublid 5.7.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

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

7.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, behalve op de gronden waar een (bestaand) kampeerterrein voor (kleinschalig) kamperen is toegestaan;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het storten van puin en afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen;
- g. het vernielen en/of aantasten van monumentale bomen;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- j. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf in de vorm van bed & breakfast.

7.2 Afwijking van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 sub h en worden toegestaan dat de gronden tevens worden gebruikt ten behoeve van evenementen, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen zullen worden overschreden, voor zover een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan 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 zullen worden gebouwd mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ bedraagt;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak mag bedragen;
 2. de vergroting ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- d. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot, mits:
 1. de mast niet kan worden geplaatst op een bestaand hoog bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een reclamemast, een torensilos, of een daarmee gelijk te stellen hoog bouwwerk;
 2. de mast niet kan worden geplaatst op een bedrijventerrein;
 3. de mast vervolgens wordt geplaatst in aansluiting op grote infrastructuurlijnen;
 4. de mast radiografisch noodzakelijk is;
 5. de hoogte van een mast ten hoogste 40 m zal bedragen;
 6. het aantal masten binnen de gemeente niet meer mag bedragen dan strikt noodzakelijk is voor de realisatie van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit conform het Plaatsingsplan, zoals vastgesteld door het Rijk, de VNG en de gezamenlijke mobiele telefoonaanbieders;
 7. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 9 Overige regels

9.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De in het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

9.2 Algemene toetsingscriteria afwijkingsbevoegdheden

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend indien is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie (toetsing aan de Wet geurhinder), natuurlijke (Natura 2000 en EHS) en landschappelijke waarden (open gebieden, robuuste landbouwgebieden), de verkeersveiligheid;
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. het bebouwings- en landschapsbeeld, in de zin dat dit in overeenstemming dient te zijn met het beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe zoals opgenomen in bijlage 2, de beleidsnotitie Paardenhouderij zoals opgenomen in bijlage 3, de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsbeleidsplan van Midden-Drenthe (februari 2000);
- d. het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing;
- e. de verkeersveiligheid.

9.3 Nadere eisen

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

- a. de milieusituatie;
- b. de landschappelijke waarden;
- c. de natuurlijke waarden;
- d. de geomorfologische waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. het bebouwingsbeeld;
- g. de woonsituatie;
- h. de verkeersveiligheid;
- i. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, onder andere ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing.

Bij het stellen van nadere eisen is het beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe zoals opgenomen in bijlage 2, mede toetsingsgrond.

9.4 Natuurbeschermingstoets

Bij toepassing van de bevoegdheid middels omgevingsvergunning af te wijken in dit bestemmingsplan dient voordat een omgevingsvergunning wordt verleend te zijn aangetoond dat op voorhand redelijkerwijs is te verwachten dat:

- a. een Natuurbeschermingswetvergunning, indien vereist, kan worden verleend;
- b. redelijkerwijs is te verwachten dat een ontheffing op grond van de Flora- en faunawet, indien vereist, kan worden verleend.

9.5 Parkeernorm

Als uitgangspunt geldt dat in alle bestemmingen op eigen erf dient te worden geparkeerd. Hiervan kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken indien in het geval van nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van deze ontwikkeling op een goede wijze kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 10 Overgangsrecht

10.1 **Overgangsrecht bouwwerken**

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

10.2 **Overgangsrecht gebruik**

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

Artikel 11 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het**Bestemmingsplan**

Smilde - Kanaalweg / Grietmanswijk (verplaatsing agrarisch bedrijf en realisering woonfuncties) van de gemeente Midden-Drenthe

Behorend bij het besluit van