

Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	6
Artikel 1 Begrippen	6
Artikel 2 Wijze van meten	15
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	16
Artikel 3 Agrarisch met waarden - Beekdallandschap	16
Artikel 4 Agrarisch met waarden - Besloten heideontginningslandschap	18
Artikel 5 Agrarisch met waarden - Besloten veenontginningslandschap	26
Artikel 6 Agrarisch met waarden - Essen- en hoevenlandschap	34
Artikel 7 Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap	41
Artikel 8 Bedrijf - Besloten heideontginningslandschap	49
Artikel 9 Bedrijf - Besloten veenontginningslandschap	52
Artikel 10 Bedrijf - Essen- en hoevenlandschap	55
Artikel 11 Bedrijf - Meet- en regelstation	58
Artikel 12 Bedrijf - Open veenontginningslandschap	59
Artikel 13 Groen - Landschapselement	62
Artikel 14 Maatschappelijk - Besloten veenontginningslandschap	64
Artikel 15 Maatschappelijk - Essen- en hoevenlandschap	66
Artikel 16 Natuur - Beekdallandschap	68
Artikel 17 Natuur - Besloten heideontginningslandschap	70
Artikel 18 Natuur - Besloten veenontginningslandschap	72
Artikel 19 Natuur - Essen- en hoevenlandschap	74
Artikel 20 Recreatie - Besloten veenontginningslandschap	76
Artikel 21 Recreatie - Essen- en hoevenlandschap	79
Artikel 22 Verkeer - 1	83
Artikel 23 Verkeer - 2	84
Artikel 24 Water	85
Artikel 25 Wonen - Besloten heideontginningslandschap	86
Artikel 26 Wonen - Besloten veenontginningslandschap	90
Artikel 27 Wonen - Essen- en hoevenlandschap	94
Artikel 28 Wonen - Open veenontginningslandschap	98
Artikel 29 Leiding - Gas	102
Artikel 30 Leiding - Hoogspanning	104
Artikel 31 Waarde - Archeologie 1	106
Artikel 32 Waarde - Archeologie 3	108
Artikel 33 Waarde - Archeologie 4	110
Artikel 34 Waarde - Archeologie 5	112
Artikel 35 Waarde - Beschermd dorpsgezicht	114
Hoofdstuk 3 Algemene regels	116
Artikel 36 Anti-dubbeltelregel	116
Artikel 37 Algemene bouwregels	117
Artikel 38 Algemene aanduidingsregels	118
Artikel 39 Algemene afwijkingsregels	119
Artikel 40 Algemene wijzigingsregels	121
Artikel 41 Overige regels	122
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	123
Artikel 42 Overgangsrecht	123
Artikel 43 Slotregel	124
Bijlagen bij de regels	

Bijlage 1	Lijst persoonsgebonden overgangsrecht De Haar
Bijlage 2	Aanwijzigingsbesluit beschermd dorpsgezicht
Bijlage 3	Toelichting op aanwijzigingsbesluit beschermd dorpsgezicht
Bijlage 4	Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 5	Nadere toelichting op Staat van Bedrijfsactiviteiten
Bijlage 6	LK Reestdal
Bijlage 7	LK Bergentheim-Zuid

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid' van de gemeente Hardenberg;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NLIMRO.0160.0000BP00181-VG01 met de bijbehorende regels (en eventuele bijlagen);

1.3 aanbouw:

een bouwwerk dat is gebouwd aan een bedrijfsgebouw; het bouwwerk onderscheidt zich van een bedrijfsgebouw door de vorm en is architectonisch ondergeschikt;

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-huis-gebonden beroep:

administratieve, juridische, medische therapeutische, kunstzinnige, ontwerptechnische en daarmee gelijk te stellen beroepen, die door hun beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgeoefend en die een ruimtelijke uitwerking of uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf, dat geheel of overwegend gericht is op het bedrijfsmatig voortbrengen van agrarische producten door het telen van gewassen waaronder begrepen tuinbouw en/of het houden van dieren, waaronder begrepen een productiegerichte paardenhouderij, inclusief pensionstal; bewerking en vergisting van mest en biomassa zijn activiteiten die onderdeel uitmaken van het agrarisch bedrijf, met dien verstande dat deze activiteiten plaatsvinden binnen het eigen bouwvlak, met bedrijfseigen producten waarvan de geproduceerde elektriciteit en/of brandstof in hoofdzaak aangewend wordt voor eigen gebruik;

1.8 agrarisch loonbedrijf:

een bedrijf, dat uitsluitend of in overwegende mate is gericht op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan agrarische bedrijven;

1.9 akkerbouwbedrijf:

een bedrijf in de land- en tuinbouwsector, dat zich richt op de benutting van braakliggend land door verbouw en het oogsten van gewassen;

1.10 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw en geen windturbine zijnde;

1.11 appartement:

het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheden in een groter gebouw en dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.12 archeologische waarde:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de kennis en studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit in het verleden, ten minste ouder dan 50 jaar;

1.13 archeologisch onderzoek:

in een schriftelijke rapportage vastgelegd bureau- en/of veldonderzoek naar de materiële neerslag van menselijke aanwezigheid en menselijk handelen in het verleden;

1.14 archeologische monumentenzorg:

zorg die zich richt op het optimaal beheer van de bodem als unieke bron van informatie over de geschiedenis van Nederland;

1.15 bebouwing:

een of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

1.16 bebouwingspercentage:

de oppervlakte van de bebouwing binnen het bouwvlak of het bestemmingsvlak indien daarin geen bouwvlak voorkomt, uitgedrukt in een percentage van de oppervlakte van dat bouwvlak respectievelijk bestemmingsvlak;

1.17 bed and breakfast:

het tegen betaling aanbieden van toeristisch en kortdurend verblijf en ontbijt;

1.18 bedrijfsgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw ten dienste van een bedrijf, instelling of voorziening;

1.19 bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer of exploitatie, dat in de recreatieverblijven -recreatiewoningen en kampeermiddelen- daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt; van bedrijfsmatige exploitatie is sprake als het recreatieverblijf voor ten minste 140 dagen per jaar beschikbaar is voor verhuur;

1.20 bedrijfsplan:

een beschrijving van de toekomstplannen van een bedrijf, voor de eerstkomende vijf jaar, met inbegrip van een organisatorische en financiële onderbouwing;

1.21 bedrijfswoning of dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op of bij een terrein, die hoort bij en functioneel gebonden is aan een bedrijf, instelling of voorziening in dat gebouw of op dat terrein;

1.22 beeldbepalend pand:

een gebouw dat door bouwvorm, gevelindeling en materiaalgebruik mede bepalend is voor de historische ruimtelijke waarden van het beschermde dorpsgezicht;

1.23 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico casu quo een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.24 bestaand(e) aantal, afmeting, afstand, bedrijf, bouwhoogte, bouwwerk, goothoogte, inhoud, inrichting, object, oppervlakte, plaats, situatie en vorm:

aantal, afmeting, afstand, bedrijf, bouwhoogte, bouwwerk, goothoogte, inhoud, inrichting, object, oppervlakte, plaats, situatie of vorm, zoals dat of die rechtens bestaat op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag is ingediend voor dat tijdstip, kan worden gerealiseerd;

1.25 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.26 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.27 Bevi-inrichting:

een in het Besluit externe veiligheid inrichtingen bedoelde inrichting die in belangrijke mate een verhoging van de veiligheidsrisico's kan veroorzaken vanwege risicobronnen die buiten de perceelsgrens van de betreffende bedrijfslocatie waarop die risicobronnen aanwezig zijn, een plaatsgebonden risico veroorzaakt van meer dan 10^{-6} per jaar;

1.28 bijbehorend bouwwerk:

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

1.29 bijgebouw:

een gebouw dat in ruimtelijke opzicht ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw;

1.30 bodemversturende activiteiten:

het plegen van ingrepen die de bestemming van de grond veranderen, waardoor het grondwaterpeil verandert en/of het uitvoeren van grondbewerkingen;

1.31 boerderijkamer:

(een deel van) een (voorheen) agrarisch gebruikt gebouw dat blijvend is bestemd voor recreatief nachtverblijf in een kamer, al dan niet in combinatie met een dagverblijf, met keuken en sanitair in een gemeenschappelijke ruimte;

1.32 bouwen:

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

1.33 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.34 bouwlaag:

een voor mensen toegankelijk deel van een gebouw, dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd, met uitzondering van onderbouwen, kelders en kappen; de eerste bouwlaag is de bouwlaag op de begane grond;

1.35 bouwperceel:

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

1.36 bouwvlak:

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

1.37 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.38 bouwwerk voor recreatief nachtverblijf:

een bouwwerk dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, met een met de grond verbonden constructie van enige omvang en met een plaatsgebonden karakter, zoals een stacaravan, trekkershut of recreatiewoning;

1.39 brutovloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw;

1.40 bungalowpark:

complex van recreatiewoningen en appartementen die voor recreatief nachtverblijf zijn bestemd;

1.41 camping

een verblijfsrecreatieterrein ten behoeve van recreatief verblijf in kampeermiddelen en/of stacaravans, chalets en trekkershutten;

1.42 chalet

bouwwerk voor recreatief nachtverblijf bestaande uit één bouwlaag uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders hebben. Een chalet heeft geen vaste verankering in de grond.

1.43 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting niet is toegestaan;

1.44 detailhandel:

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

1.45 eenvoudige dagrecreatieve voorziening:

extensieve, kleinschalige vormen van vrijetijdsbesteding met een maximale duur van een dag, waarbij geen overnachting plaatsvindt;

1.46 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw;

1.47 extensieve openluchtrecreatie:

vormen van recreatief medegebruik van het agrarisch of natuurgebied door middel van al dan niet aangelegde en aanwezige voorzieningen, waarbij de recreatie geen specifiek beslag legt op de ruimte, zoals wandel-, ruiter- en fietspaden, vis- en picknickplaatsen;

1.48 foliebassin:

een mestbassin uitgevoerd als een met folie beklede grondput met of zonder omdijking;

1.49 gebouw:

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

1.50 groepsaccommodatie:

een (deel van een) gebouw dat blijvend bestemd is voor recreatief nachtverblijf door groepen, waarbij overnacht wordt in slaapzalen en/of slaapkamers, er is een afzonderlijke ruimte voor dagactiviteiten, ook zijn er keuken- en sanitaire voorzieningen die gemeenschappelijk door de groep worden gebruikt.

1.51 glastuinbouwbedrijf:

een agrarisch bedrijf, dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen onder glas of daarmee gelijk te stellen materialen;

1.52 hoofdgebouw:

een 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;

1.53 hoofdverblijf:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, dat naar constructie en inrichting geschikt is voor de permanente huisvesting van één persoon, een gezin of een hiermee gelijk te stellen groep personen;

1.54 horeca:

hotel, pension, restaurant, café, cafetaria of daaraan verwante inrichting, waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, dranken worden geschonken of spijzen voor directe consumptie worden bereid of verstrekt, een en ander –tenzij uitdrukkelijk anders vermeld– met uitzondering van nachtclubs, discotheken, dancings of soortgelijke inrichtingen; onder horeca is in ieder geval niet begrepen een seksinrichting;

1.55 huishouden

één of meer personen die op hetzelfde adres wonen en een economisch-consumptieve eenheid vormen;

1.56 intrekgebieden:

gebieden zoals genoemd in artikel 2.13.1 onder d van de Omgevingsverordening Overijssel en die op de kaart Drinkwatervoorziening nr. 09295053 (vastgesteld door Provinciale Staten op 1 juli 2009) zijn aangegeven;

1.57 kampeerboerderij:

voorzieningen binnen al of niet voormalige agrarische bebouwing, bedoeld voor recreatief nachtverblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben; onder recreatief nachtverblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

1.58 kampeermiddel:

een onderkomen dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatief nachtverblijf, maar zonder een met de grond verbonden constructie en zonder een plaatsgebonden karakter, zoals bijvoorbeeld een tent, vouwwagen, toercaravan of camper;

1.59 kampeerterrein:

een terrein ingericht voor recreatief verblijf in kampeermiddelen;

1.60 kas:

een gebouw met overwegend transparante, lichtdoorlatende afdekking en wanden, bedoeld voor het kweken en telen van gewassen;

1.61 kleinschalig kamperen:

kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op een kampeerterrein geschikt voor een beperkt aantal kampeermiddelen.

1.62 kwetsbaar object:

een object waarvoor volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico respectievelijk een risico-afstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.63 landschapsontsierende bedrijfsgebouwen

gebouwen die door de verschijningsvorm zoals blijkend uit goothoogte, nokhoogte, materiaalgebruik, bouwmassa en/of silhouet, visueel storend zijn in het landschapsbeeld; voor het gebied karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen vallen hier niet onder;

1.64 loonbedrijf

een bedrijf, dat uitsluitend of in overwegende mate is gericht op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan (agrarische) bedrijven;

1.65 maatschappelijke voorzieningen:

voorzieningen ter zake van religie, verenigingsleven, cultuur, onderwijs, opvoeding, recreatie, gezondheidszorg, bejaardenzorg en andere openbare en bijzondere voorzieningen en dienstverlening;

1.66 manege:

bedrijvigheid geheel of overwegend gericht op het houden, stallen, africhten, trainen en berijden van paarden en pony's, het ter zake lesgeven en de exploitatie van daarbij behorende voorzieningen, waaronder begrepen een kantine of soortgelijke horecavoorziening;

1.67 minicamping

kamperen in de vorm van recreatief medegebruik op een kampeerterrein geschikt voor een beperkt aantal kampeermiddelen;

1.68 nevenactiviteit:

een activiteit die in ruimtelijk en functioneel opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens de bestemmingsomschrijving toegestane hoofdfunctie op het perceel;

1.69 omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo);

1.70 onderkomen:

een voor verblijf geschikt, al dan niet aan zijn bestemming onttrokken, vaar- of voertuig, ark of caravan, voor zover dat of die niet als een bouwwerk is aan te merken, alsook een tent;

1.71 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat dient ter overdekking en niet, of slechts gedeeltelijk, met wanden is omgeven;

1.72 opgraving:

archeologische maatregel waarbij een aangetroffen en gewaardeerde vindplaats ex situ wordt behouden;

1.73 paardenbak:

een onverhard, niet overdekt en omheind terrein met een andere ondergrond dan gras, ingericht voor het africhten, trainen en berijden van paarden en pony's en het anderszins beoefenen van de paardensport;

1.74 peil:

- a. voor een bouwwerk waarvan de hoofdtoegang direct aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de gemiddelde hoogte van het aan het bouwwerk aansluitende afgewerkte terrein;
- c. het peil zoals door of namens burgemeester en wethouders is bepaald;

1.75 permanente bewoning:

bewoning van een ruimte als hoofdverblijf, waarbij door betrokkene(n) niet aannemelijk is of kan worden gemaakt dat elders daadwerkelijk over een hoofdverblijf wordt beschikt;

1.76 plaatsgebonden risico:

het in het Besluit externe veiligheid inrichtingen bedoelde risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof, gevaarlijke afvalstof of bestrijdingsmiddel betrokken is;

1.77 plaggenhut:

eenvoudige, uit hout en heideplaggen opgetrokken hut;

1.78 plattelandswoning:

Een bedrijfswoning behorend tot of voorheen behorend tot een landbouwinrichting, die door een derde bewoond mag worden als bedoeld in artikel 1a van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) inclusief aan-huis-gebonden beroep;

1.79 productiegerichte paardenhouderij:

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten en trainen en verhandelen van paarden;

1.80 recreatiewoning:

een gebouw, uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die hun hoofdverblijf elders hebben; onder recreatief verblijf is in ieder geval niet begrepen permanente bewoning door eenzelfde persoon, gezin of andere groep van personen;

1.81 relatie:

aanduiding waarmee wordt aangegeven dat de daardoor verbonden delen als een geheel worden aangemerkt;

1.82 rijhal:

een gebouw uitsluitend bestemd voor het africhten van paarden en pony's, ten dienste van en behorende bij een paardenfokkerij of paardenhouderij;

1.83 ruimtelijke kwaliteit:

het resultaat van menselijk handelen en natuurlijke processen dat de ruimte geschikt maakt en houdt voor wat voor mens, plant en dier belangrijk is.

1.84 ruimtelijke kwaliteitsplan:

een plan dat beschrijft op welke wijze het erf landschappelijk gezien is ingepast in zijn omgeving, hoe de sterke gebiedskenmerken worden doorvertaald in de inrichting van het erf en hoe de nieuwe ontwikkeling op het erf en waar nodig compenserende maatregelen elders, bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit in de omgeving;

voor het bepalen van de sterke gebiedskenmerken moet gebruik gemaakt worden van de tabellen in de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), waarin de sterke gebiedskenmerken per (deel)gebied zijn beschreven; de LIK's maken als bijlage onderdeel uit van de regels;

1.85 schuilgelegenheid:

een gebouw met maximaal drie gesloten wanden, dat dient voor de beschutting van, al dan niet hobbymatig gehouden, dieren tegen weersinvloeden alsmede voor de opslag van het voor deze dieren bestemde voer;

1.86 seksinrichting:

een inrichting, bestaande uit een of meer voor publiek toegankelijke, besloten ruimten, waarin bedrijfsmatig of op een daarmee vergelijkbare wijze, seksuele handelingen worden verricht; onder een hiervoor bedoelde inrichting wordt in elk geval verstaan een bordeel en parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.87 stacaravan:

bouwwerk voor recreatief nachtverblijf bestaande uit één bouwlaag uitsluitend bestemd om te dienen voor recreatief verblijf door een persoon, gezin of andere groep van personen, die zijn/hun hoofdverblijf elders hebben. Een stacaravan heeft geen vaste verankering in de grond en moet over de weg als één deel te verplaatsen zijn;

1.88 statische opslag:

opslag van goederen en producten die geen regelmatige verplaatsing behoeven, zonder dat deze ter plaatse bewerkt, verwerkt, gerepareerd of verhandeld worden; uitgezonderd de opslag van gevaarlijke stoffen;

1.89 streekeigen product:

producten die zijn voortgebracht op ambachtelijke wijze op agrarische bedrijven;

1.90 teeltondersteunende voorziening:

een verplaatsbare constructie, overtrokken met transparant materiaal anders dan glas, voor het kweken of beschermen van gewassen;

1.91 trekkershut:

een eenvoudige vrijstaande blokhut, bestaande uit één bouwlaag, zonder of met beperkte sanitaire voorzieningen, welke uitsluitend gebruikt wordt voor kortdurend verblijf door wisselende groepen van recreanten, die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.92 toeleveringsbedrijf

een bedrijf, dat uitsluitend of in overwegende mate is gericht op het verrichten van werkzaamheden voor en/of de levering van diensten aan en/of het bewerken en de opslag van producten ten dienste van bedrijven, instellingen en particulieren;

1.93 tuinbouw:

het bedrijfsmatig telen en kweken van groenten, bomen, heesters, struiken, planten en bloemen of tuinbouwzaden, in de volle grond, al dan niet gecombineerd met, als ondergeschikte nevenactiviteit, de handel in boomkwekerijgewassen en vaste planten;

1.94 tuincentrum:

een detailhandelsvestiging met daarbij behorende kwekerij in kwekerijproducten, zoals bomen, kamer- en andere planten, bollen en bloemen, alsmede in artikelen voor tuinaanleg, -inrichting en -onderhoud en dierbenodigdheden voor huisdieren;

1.95 vakantieboerderij

het bedrijfsmatig verlenen van dagrecreatieve activiteiten en overnachtingsmogelijkheden, niet zijnde een camping, bijvoorbeeld in de vorm van sport- en spelmogelijkheden en bed and breakfast;

1.96 verkoopvloeroppervlakte:

de vloeroppervlakte van alle voor mensen toegankelijke ruimten binnen een gebouw voor detailhandel, onder welke ruimten niet zijn begrepen opslag-, personeels-, sanitaire en andere dienstruimten, garderobes en keukens;

1.97 volkstuinten:

complex van tuinen voor niet-commerciële sier- en groenteteelt;

1.98 voorgevel:

de naar de weg gekeerde of aan de voorzijde van een gebouw gelegen gevel of, indien het een gebouw betreft met meerdere zodanige gevels, de gevel die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.99 voorgevelrooilijn:

de lijn die horizontaal loopt door het buitenwerks vlak van de voorgevel van het hoofdgebouw, tot aan de perceelsgrenzen.

1.100 waarde archeologie 1 en 2:

door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vast staat dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg;

1.101 waarde archeologie 3, 4 en 5:

door burgemeester en wethouders aangewezen terrein waarvan op grond van historische gegevens of door archeologische vondsten en onderzoek vermoed wordt dat het van algemeen belang is wegens zijn betekenis voor de archeologische monumentenzorg;

1.102 waterpeil:

de hoogte (het niveau) van de waterspiegel gemeten naar NAP op het moment van aanvraag van de vergunning of bestemmingswijziging. Dit kan betrekking hebben op zowel oppervlaktewater als grondwater;

1.103 windturbine

een door de wind aangedreven bouwwerk waarmee energie wordt opgewekt, inclusief de bij dit bouwwerk behorende (infrastructurele) voorzieningen;

1.104 woning:

een complex van ruimten volgens aard en indeling geschikt of bestemd voor de huisvesting van een afzonderlijk huishouden;

1.105 woonwagen:

Verplaatsbare woning op wielen;

1.106 zakelijke dienstverlening:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten, bijvoorbeeld in de vorm van bank- en verzekeringsdiensten, exploitatie van en handel in onroerende zaken, adviesbureaus, verhuurbedrijven en hulpdiensten;

1.107 zandwinning:

een bedrijfsmatige activiteit die uitsluitend of in overwegende mate is gericht op het winnen, opslaan, overslaan, bewerken, verwerken en handel van zand;

1.108 zorgboerderij:

een (voormalig) agrarisch bedrijf waar mensen met een zorgvraag (ziekte, handicap, problematische opvoedingssituatie of delinquent verleden) een passende dagbesteding vinden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van de regels wordt als volgt gemeten en berekend:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot 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 goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel; ondergeschikte bouwdelen worden hierbij buiten beschouwing gelaten;

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;

Ruimten, zoals kelders en kruip- en soortgelijke ruimten, onder de onderzijde van de begane grondvloer - en tussen de buitenzijde van de gevels en/of het hart van de scheidingsmuren - worden niet meegerekend bij de inhoud van een bouwwerk, tenzij:

- a. de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 meter boven peil is gelegen, of;
- b. de kelder aan de buitenzijde een directe toegang heeft.

In bestaande situaties wordt een kelder waarvan de onderzijde van de begane grondvloer op meer dan 0,3 meter boven peil is gelegen of de kelder aan de buitenzijde een directe toegang heeft, niet meegerekend bij de inhoud van een bouwwerk.

In geval van recreatiewoningen wordt de inhoud van een kelder onder de recreatiewoning wel meegeteld bij de inhoud van de woning.

2.4 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.

2.5 Ondergeschikte bouwdelen

Bij de toepassing van het bepaalde over 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- of bestemmingsgrens dan wel rooilijn met niet meer dan 1 meter wordt overschreden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Beekdallandschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
- b. de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het beekdallandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. niet-agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 100 m² brutovloeroppervlak, of de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
 - d. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie;
- en tevens voor:
- e. watergangen, waterpartijen en inundatie vanuit de watergangen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. (aanpassingen aan) bestaande verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Toegestane (bouw)werken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. schuilgelegenheden tot een oppervlakte van maximaal 12 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 2,5 m en 4 m,
- b. het aantal schuilgelegenheden op elk afzonderlijk perceel van aaneengesloten, bij elkaar behorende, gronden mag niet meer dan 1 per ha bedragen.

3.3 Wijzigingsbevoegdheid

3.3.1 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in lid 3.1, de bestemming wordt gewijzigd in:

- Natuur - Beekdallandschap;
- Groen - Landschapselement;
- Water.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd,
- b. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd,
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden, en
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

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

3.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 3.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van water;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;

3.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 3.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee reeds is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het beekdallandschap eigen gebiedskenmerken;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
- e. de aanleg van kavelpaden en in- of uitritten;
- f. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 3.4.1, bij c, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

3.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 3.4.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel

- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 4 Agrarisch met waarden - Besloten heideontginningslandschap

4.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
- b. de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het besloten heideontginningslandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. niet-agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 100 m² brutovloeroppervlak, of de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- d. bed and breakfast;
- e. statische opslag in bestaande gebouwen;
- f. kleinschalig kamperen tot een maximum van 25 kampeermiddelen, te plaatsen binnen het bouwvlak en/of binnen een afstand van 30 m van het bouwvlak, of niet meer dan de bestaande afstand indien deze meer dan 30 m bedraagt, met dien verstande dat kleinschalig kamperen niet is toegestaan binnen de bestemming Leiding - Gas en binnen 50 meter van (bedrijfs- en plattelands-)woningen van derden;
- g. een agrarisch loonbedrijf;
- h. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie;

en tevens voor:

- i. watergangen en waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. (aanpassingen aan) bestaande verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- k. het wonen in een agrarische bedrijfswoning inclusief het gebruik van tuinen en erven door een derde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning".

In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat voor zover op de verbeelding binnen een bouwvlak:

- l. de aanduiding "akkerbouwbedrijf" is opgenomen, uitsluitend de uitoefening van agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf is toegestaan.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 4.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen en aanbouwen;
- b. binnen elk bouwvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilo's en kuilvoerplaten.

Voor zover een bouwvlak is voorzien van de aanduiding "opslag" is uitsluitend bebouwing in de vorm van een mestsilo, ten dienste van een agrarisch bedrijf, toegestaan.

4.2.2 Toegestane (bouw)werken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere (bouw)werken, waaronder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- b. kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestplaten binnen een afstand van 75 m van het bouwvlak en minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- c. foliebassins met bijbehorende omheining;
- d. schuilgelegenheden tot een oppervlakte van maximaal 15 m² per schuilgelegenheid en met een maximum van 1 schuilgelegenheid per één hectare bij elkaar behorende grond;

4.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 4.2.1 en 4.2.2 gelden de volgende bepalingen:

- de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen zijn uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan;
- de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max: goothoogte	max: bouwhoogte	min: dakhelling
bedrijfsgebouwen ¹	4 m	10 m	18°
aanbouwen aan bedrijfsgebouwen		3,5 m	
bedrijfswoningen ²	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
bouwwerken voor mestopslag		10 m	
voedersilo's		20 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwvlakken		2 m	
overige erf- of perceelsafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken binnen bouwvlakken		10 m	
sleufsilos, kuilvoerplaten en mestplaten buiten bouwvlakken		2 m	
foliebassins met bijbehorende omheining buiten bouwvlakken		2 m	
overige andere bouwwerken buiten bouwvlakken		3 m	
¹ de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen. ² met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m ² van een platte afdekking mag worden voorzien.			

- een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder d, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

4.2.4 Bouwregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde bouwregels, dezelfde mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels en dezelfde wijzigingsbevoegdheden als voor een bedrijfswoning.

4.2.5 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 4 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Nieuwe stalconcepten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 4.2.3 onder d, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een afwijkende maatvoering mits:

- a. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m;
- b. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

4.3.2 Herbegrenzing bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 4.2.2 voor herbegrenzing van het bouwvlak, mits:

- a. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- b. de herbegrenzing ten hoogste 25 m bedraagt;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- e. de herbegrenzing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
- f. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

4.3.3 Tweede bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 4.2.1, onder b voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg op geen van de gevels de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- e. het bepaalde in sublid 4.2.3 in acht wordt genomen;
- f. dit niet leidt tot meer dan twee (bedrijfs- of plattelands)woningen.

4.3.4 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 4.2.3 onder d, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. het bedrijfsgebouw past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

4.3.5 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 4.2.3 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

4.3.6 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 4.2.3 onder a, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot maximaal 1.000 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

4.3.7 Hogere bouwhoogte sleufsilos en kuilvoerplaten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 4.2.3 onder d, voor een hogere maximale bouwhoogte voor sleufsilos en kuilvoerplaten buiten bouwvlakken tot maximaal 2,5 meter, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt.

4.3.8 Plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 lid a en lid 4.4, voor het gebruiken van een bedrijfswoning door een derde voor wonen.

4.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. het plaatsen van één of meerdere stacaravans op een kleinschalig kampeerterrein;
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak.

4.4.1 Gebruiksregels niet-agrarische nevenactiviteiten

Het gebruik van de gronden en gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals bedoeld in lid 4.1 onder c heeft betrekking op nevenactiviteiten in de vorm van ambachtelijke bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven, detailhandel, zakelijke dienstverlening en recreatieve activiteiten, waaronder boerderijkamers, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing;
- b. detailhandel is alleen mogelijk voor zover het ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten betreft;
- c. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden.

4.4.2 Gebruiksregels bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

4.4.3 Gebruiksregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde gebruiksregels als voor een bedrijfswoning, met dien verstande dat, in afwijking van lid 4.4 onder b, tevens een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.1 onder c en lid 4.4 voor het toevoegen van niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten aan een agrarisch bedrijf, in gebouwen, onder voorwaarde dat de toegevoegde activiteiten uitsluitend betrekking hebben op:

1. sociale, culturele, maatschappelijke, dag- en verblijfsrecreatieve en educatieve functies;
2. zorgfuncties zoals een zorgboerderij;
3. bedrijven in categorie 1 en 2 van de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. als de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden binnen bestaande gebouwen, dan mag het brutovloeroppervlak niet meer bedragen dan 300 m²;
- b. als het brutovloeroppervlak voor niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten meer dan 300 m² bedraagt en/of de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten in één of meer nieuwe gebouwen plaatsvinden, dan zijn deze activiteiten uitsluitend toegestaan als de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- c. de agrarische bedrijfsvoering moet de hoofdactiviteit blijven;
- d. detailhandel is uitsluitend toegestaan, als deze ondergeschikt is aan de onder 1, 2 en 3 genoemde activiteiten;
- e. de functie van aangrenzende bestemmingen mag niet onevenredig worden belemmerd;
- f. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- g. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- h. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

4.6 Wijzigingsbevoegdheid

4.6.1 Wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt vergroot, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
- b. de oppervlakte van een bouwvlak mag door het wijzigen tot maximaal 150% van de oppervlakte van het bestaande bouwvlak worden vergroot;
- c. de emissie van stikstof mag door de vergroting van het bouwvlak niet groter worden dan op grond van de vergunde situatie is toegestaan;
- d. de vergroting van het bouwvlak niet leidt tot een activiteit waarvoor op grond van wettelijke bepalingen de verplichting geldt om een plan-m.e.r. op te stellen;
- e. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- f. de vergroting van het bouwvlak vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. in voorkomend geval artikel 37.2 Afstanden tot wegen.

4.6.2 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging akkerbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat in de verbeelding één of meer nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, voorzien van de aanduiding "akkerbouwbedrijf", met elk een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het wijzigen mag uitsluitend geschieden voor het verplaatsen van een akkerbouwbedrijf binnen dezelfde bestemming;
- b. per geval dient te zijn aangetoond dat het te vestigen akkerbouwbedrijf naar omvang en activiteiten aan ten minste één volwaardige arbeidskracht een volledige dagtaak biedt;
- c. per geval dient te zijn aangetoond dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand, reeds aangeduid bouwvlak;

- d. het agrarisch bouwvlak op de uitplaatsingslocatie moet worden opgeheven, tenzij de uitplaatsingslocatie wordt herbenut voor een volwaardig agrarisch bedrijf;
- e. de bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. de nieuwvestiging vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. in geval een bedrijfswoning wordt aangevraagd mag op geen van de gevels van de woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- h. het situeren van het bouwvlak dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- i. in voorkomend geval artikel 37.2 Afstanden tot wegen.

4.6.3 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in lid 4.1, de bestemming wordt gewijzigd in:

- Natuur - Besloten heideontginningslandschap;
- Groen - Landschapselement;
- Water.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd;
- b. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden die aansluit het aangrenzend landschapstype;
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

4.6.4 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 25 (Wonen - Besloten heideontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. bij wijziging wordt het bouwvlak verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Besloten heideontginningslandschap';
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- d. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen.

Op het moment van wijziging mogen bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en kleinschalige kampeerterreinen als bedoeld in lid 4.1 en bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten als bedoeld in sublid 4.5.1 blijven bestaan en voor zover nodig als zodanig worden bestemd.

4.6.5 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 25 (Wonen - Besloten heideontginningslandschap), en de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. op de gronden binnen het voormalig bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m² hebben;

2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- c. om aan het onder b bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
 1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m² aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m² te komen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

4.6.6 Wijzigingsbevoegdheid bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 8 (Bedrijf - Besloten heideontginningslandschap) met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. voor elk bedrijf worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende, voormalige bouwvlak als 'Bedrijf - Besloten heideontginningslandschap' aangewezen;
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- d. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. de bedrijfsactiviteiten mogen:
 1. de functies van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten;
 2. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden;
 3. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen;
 4. in vergelijking met het voormalige agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.
- f. de bestemmingswijziging vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. inpassing van de bouwwerken en het gebruik daarvan op het erf en in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

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

4.7.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 4.7.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. aanleggen en dempen van water;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

4.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 4.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;

- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het besloten heideontginningslandschap eigen gebiedskenmerken;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
- e. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m3 grondverzet;
- f. de aanleg van kavelpaden, in- of uitritten en het verhogen en/of verlagen van de bodem ten behoeve van foliebassins, mestplaten, kuilvoerplaten en sleufsilo's;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 4.7.1, onder b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

4.7.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 4.7.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Besloten veenontginningslandschap

5.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
- b. de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het besloten veenontginningslandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. niet-agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 100 m² brutovloeroppervlak, of de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- d. bed and breakfast;
- e. statische opslag in bestaande gebouwen;
- f. kleinschalig kamperen tot een maximum van 25 kampeermiddelen, te plaatsen binnen het bouwvlak en/of binnen een afstand van 30 m van het bouwvlak, of niet meer dan de bestaande afstand indien deze meer dan 30 m bedraagt, met dien verstande dat kleinschalig kamperen niet is toegestaan binnen de bestemming Leiding - Gas en binnen 50 meter van (bedrijfs- en plattelands-)woningen van derden;
- g. een agrarisch loonbedrijf;
- h. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen; en tevens voor:
 - i. watergangen, waterpartijen en inundatie vanuit de watergangen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - j. (aanpassingen aan) bestaande verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
 - k. het wonen in een agrarische bedrijfswoning inclusief het gebruik van tuinen en erven door een derde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning".

In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat voor zover op de verbeelding binnen een bouwvlak:

- l. de aanduiding "akkerbouwbedrijf" is opgenomen, uitsluitend de uitoefening van agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf is toegestaan.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 5.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen en aanbouwen;
- b. binnen elk bouwvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilo's en kuilvoerplaten.

Voor zover een bouwvlak is voorzien van:

- d. de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch - geen bedrijfsgebouwen toegestaan" is ter plaatse van deze aanduiding geen agrarische bedrijfsbebouwing toegestaan.

5.2.2 Toegestane (bouw)werken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere (bouw)werken, waaronder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- b. kuilvoerplaten, sleufsilos en mestplaten binnen een afstand van 75 m van het bouwvlak en minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- c. foliebassins met bijbehorende omheining;
- d. schuilgelegenheden tot een oppervlakte van maximaal 15 m² per schuilgelegenheid en met een maximum van 1 schuilgelegenheid per één hectare bij elkaar behorende grond.

5.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 5.2.1 en 5.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen zijn uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan;
- de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max: goothoogte	max: bouwhoogte	min: dakhelling
bedrijfsgebouwen ¹	4 m	10 m	18°
aanbouwen aan bedrijfsgebouwen		3,5 m	
bedrijfswoningen ²	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
bouwwerken voor mestopslag		10 m	
voedersilo's		20 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwvlakken		2 m	
overige erf- of perceelsafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken binnen bouwvlakken		10 m	
schuilgelegenheden buiten bouwvlakken	2,5 m	5 m	18°
sleufsilo's, kuilvoerplaten en mestplaten buiten bouwvlakken		2 m	
foliebassins met bijbehorende omheining buiten bouwvlakken		2 m	
overige andere bouwwerken buiten bouwvlakken		3 m	
¹ de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen. ² met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m ² van een platte afdekking mag worden voorzien.			

- een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder d, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

5.2.4 Bouwregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde bouwregels, dezelfde mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels en dezelfde wijzigingsbevoegdheden als voor een bedrijfswoning.

5.2.5 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 5 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Nieuwe stalconcepten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 5.2.3 onder d, voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een afwijkende maatvoering mits:

- a. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m;
- b. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

5.3.2 Herbegrenzing bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 5.2.2 voor herbegrenzing van het bouwvlak, mits:

- a. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- b. de herbegrenzing ten hoogste 25 m bedraagt;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- e. de herbegrenzing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
- f. inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

5.3.3 Tweede bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 5.2.1, onder b voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak, mits :

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg op geen van de gevels de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- e. het bepaalde in sublid 5.2.3 in acht wordt genomen;
- f. dit niet leidt tot meer dan twee (bedrijfs- of plattelands)woningen.

5.3.4 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 5.2.3 onder d, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. het bedrijfsgebouw past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

5.3.5 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 5.2.3 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

5.3.6 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 5.2.3 onder a, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot maximaal 1.000 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

5.3.7 Hogere bouwhoogte sleufsilos en kuilvoerplaten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 5.2.3 onder d, voor een hogere maximale bouwhoogte voor sleufsilos en kuilvoerplaten buiten bouwvlakken tot maximaal 2,5 meter, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt.

5.3.8 Plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 lid a en lid 5.4, voor het gebruiken van een bedrijfswoning door een derde voor wonen.

5.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. het plaatsen van één of meerdere stacaravans op een kleinschalig kampeerterrein;
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak.

5.4.1 Gebruiksregels niet-agrarische nevenactiviteiten

Het gebruik van de gronden en gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals bedoeld in lid 5.1 onder c heeft betrekking op nevenactiviteiten in de vorm van ambachtelijke bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven, detailhandel, zakelijke dienstverlening en recreatieve activiteiten, waaronder boerderijkamers, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing;
- b. detailhandel is alleen mogelijk voor zover het ter plaatse voortgebrachte of streekeigen producten betreft;
- c. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden.

5.4.2 Gebruiksregels bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

5.4.3 Gebruiksregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde gebruiksregels als voor een bedrijfswoning, met dien verstande dat, in afwijking van lid 5.4 onder b, tevens een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.1 onder c en lid 5.4, voor het toevoegen van niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten aan een agrarisch bedrijf, in gebouwen, onder voorwaarde dat de toegevoegde activiteiten uitsluitend betrekking hebben op:

1. sociale, culturele, maatschappelijke, dag- en verblijfsrecreatieve en educatieve functies;
2. zorgfuncties zoals een zorgboerderij;
3. bedrijven in categorie 1 en 2 van de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. als de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden binnen bestaande gebouwen, dan mag het brutovloeroppervlak niet meer bedragen dan 300 m²;
- b. als het brutovloeroppervlak voor niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten meer dan 300 m² bedraagt en/of de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten in één of meer nieuwe gebouwen plaatsvinden, dan zijn deze activiteiten uitsluitend toegestaan als de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- c. de agrarische bedrijfsvoering moet de hoofdactiviteit blijven;
- d. detailhandel is uitsluitend toegestaan, als deze ondergeschikt is aan de onder 1, 2 en 3 genoemde activiteiten;
- e. de functie van aangrenzende bestemmingen mag niet onevenredig worden belemmerd;
- f. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- g. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- h. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- k. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

5.6 Wijzigingsbevoegdheid

5.6.1 Wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt vergroot, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
- b. de oppervlakte van een bouwvlak mag door het wijzigen tot maximaal 150% van de oppervlakte van het bestaande bouwvlak worden vergroot;
- c. de emissie van stikstof mag door de vergroting van het bouwvlak niet groter worden dan op grond van de vergunde situatie is toegestaan;
- d. de vergroting van het bouwvlak niet leidt tot een activiteit waarvoor op grond van wettelijke bepalingen de verplichting geldt om een plan-m.e.r. op te stellen;
- e. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- f. de vergroting van het bouwvlak vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. in voorkomend geval artikel 37.2 Afstanden tot wegen.

5.6.2 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging akkerbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat in de verbeelding één of meer nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, voorzien van de aanduiding "akkerbouwbedrijf", met elk een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het wijzigen mag uitsluitend geschieden voor het verplaatsen van een akkerbouwbedrijf binnen dezelfde bestemming;
- b. per geval dient te zijn aangetoond dat het te vestigen akkerbouwbedrijf naar omvang en

- c. activiteiten aan ten minste één volwaardige arbeidskracht een volledige dagtaak biedt;
- c. per geval dient te zijn aangetoond dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand, reeds aangeduid bouwvlak;
- d. het agrarisch bouwvlak op de uitplaatsingslocatie moet worden opgeheven, tenzij de uitplaatsingslocatie wordt herbenut voor een volwaardig agrarisch bedrijf;
- e. de bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven mag niet onevenredig worden aangetast;
- f. de nieuwvestiging vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- h. in geval een bedrijfswoning wordt aangevraagd mag op geen van de gevels van de woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- i. het situeren van het bouwvlak dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- j. in voorkomend geval artikel 37.2 Afstanden tot wegen.

5.6.3 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in lid 5.1, de bestemming wordt gewijzigd in:

- Natuur - Besloten veenontginningslandschap;
- Groen - Landschapselement;
- Water.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd,
- b. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd,
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden, en
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

5.6.4 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 26 (Wonen - Besloten veenontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. bij wijziging wordt het bouwvlak verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming 'Wonen - Besloten veenontginningslandschap';
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- d. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;

Op het moment van wijziging mogen bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en kleinschalige kampeertreinen als bedoeld in lid 5.1 en bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten als bedoeld in sublid 5.5.1 blijven bestaan en voor zover nodig als zodanig worden bestemd.

5.6.5 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 26 (Wonen - Besloten veenontginningslandschap), en de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;

- b. op de gronden binnen het voormalig bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m² hebben;
 2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- c. om aan het onder b bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
 1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m² aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m² te komen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

5.6.6 Wijzigingsbevoegdheid bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 9 (Bedrijf - Besloten veenontginningslandschap) met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. voor elk bedrijf worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende, voormalige bouwvlak als 'Bedrijf - Besloten veenontginningslandschap' aangewezen;
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- d. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. de bedrijfsactiviteiten mogen:
 1. de functies van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten;
 2. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden;
 3. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen;
 4. in vergelijking met het voormalige agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.
- f. de bestemmingswijziging vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- h. inpassing van de bouwwerken en het gebruik daarvan op het erf en in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

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

5.7.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 5.7.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharden van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. aanleggen en dempen van water;

- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- d. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

5.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 5.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee reeds is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het besloten veenontginningslandschap eigen gebiedskenmerken;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
- e. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m³ grondverzet;
- f. de aanleg van kavelpaden, in- of uitritten en het verhogen en/of verlagen van de bodem ten behoeve van foliebassins, mestplaten, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 5.7.1, onder b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

5.7.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 5.7.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 6 Agrarisch met waarden - Essen- en hoevenlandschap

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
- b. de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. niet-agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 100 m² brutovloeroppervlak, of de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- d. bed and breakfast;
- e. statische opslag in bestaande gebouwen;
- f. kleinschalig kamperen tot een maximum van 15 kampeermiddelen, te plaatsen binnen het bouwvlak en/of binnen een afstand van 30 m van het bouwvlak, of niet meer dan de bestaande afstand indien deze meer dan 30 m bedraagt, met dien verstande dat kleinschalig kamperen niet is toegestaan binnen de bestemming Leiding - Gas en binnen 50 meter van (bedrijfs- en plattelands-)woningen van derden;
- g. een agrarisch loonbedrijf;
- h. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie, zoals fiets- en voetpaden en picknickplaatsen; en tevens voor:
 - i. watergangen, waterpartijen en inundatie vanuit de watergangen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - j. (aanpassingen aan) bestaande verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
 - k. in afwijking van het bepaalde onder e, zelfstandige bedrijfsmatige statische opslag uitsluitend in het bestaande gebouw, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - statische opslag";
 - l. het wonen in een agrarische bedrijfswoning inclusief het gebruik van tuinen en erven door een derde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning".

In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat voor zover op de verbeelding binnen een bouwvlak:

- m. de aanduiding "akkerbouwbedrijf" is opgenomen, uitsluitend de uitoefening van agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf is toegestaan.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 6.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen en aanbouwen;
- b. binnen elk bouwvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilos en kuilvoerplaten.

6.2.2 Toegestane (bouw)werken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere (bouw)werken, waaronder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- b. kuilvoerplaten, sleufsilos en mestplaten binnen een afstand van 75 m van het bouwvlak en minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- c. foliebassins met bijbehorende omheining;
- d. schuilgelegenheden tot een oppervlakte van maximaal 15 m² per schuilgelegenheid en met een maximum van 1 schuilgelegenheid per één hectare bij elkaar behorende grond;

6.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 6.2.1 en 6.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- a. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen zijn uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan;
- d. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max: goothoogte	max: bouwhoogte	min: dakhelling
bedrijfsgebouwen ¹	4 m	10 m	18°
aanbouwen aan bedrijfsgebouwen		3,5 m	
bedrijfswoningen	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		3,5 m	
bouwwerken voor mestopslag		10 m	
voedersilo's		20 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwvlakken		2 m	
overige erf- of perceelsafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken binnen bouwvlakken		10 m	
schuilgelegenheden buiten bouwvlakken	2,5 m	4 m	18°
sleufsilos, kuilvoerplaten en mestplaten buiten bouwvlakken		1,5 m	
foliebassins met bijbehorende omheining buiten bouwvlakken		2 m	
overige andere bouwwerken buiten bouwvlakken		3 m	
¹⁾ de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.			

- e. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder d, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- f. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

6.2.4 Bouwregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde bouwregels, dezelfde mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels en dezelfde wijzigingsbevoegdheden als voor een bedrijfswoning.

6.2.5 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 6 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

6.3 Afwijken van de bouwregels

6.3.1 Nieuwe stalconcepten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.3 onder d voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een afwijkende maatvoering mits:

- a. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 12 m;

- b. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

6.3.2 Herbegrenzing bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.2 voor herbegrenzing van het bouwvlak, mits:

- a. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- b. de herbegrenzing ten hoogste 25 m bedraagt;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- e. de herbegrenzing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
- f. inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

6.3.3 Tweede bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.1, onder b voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak, mits :

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg op geen van de gevels de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- e. het bepaalde in sublid 6.2.3 in acht wordt genomen;
- f. dit niet leidt tot meer dan twee (bedrijfs- of plattelands)woningen.

6.3.4 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.3 onder d, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

6.3.5 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.3 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een bedrijfswoning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m²;
- c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

6.3.6 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.1 onder a, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot maximaal 900 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

6.3.7 Hogere bouwhoogte sleufsilos en kuilvoerplaten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 6.2.3 onder d, voor een hogere maximale bouwhoogte voor sleufsilos en kuilvoerplaten buiten bouwvlakken tot maximaal 2 meter, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

6.3.8 Plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 lid a en lid 6.4, voor het gebruiken van een bedrijfswoning door een derde voor wonen.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. het plaatsen van één of meerdere stacaravans op een kleinschalig kampeerterrein;
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak.

6.4.1 Gebruiksregels niet-agrarische nevenactiviteiten

Het gebruik van de gronden en gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals bedoeld in lid 6.1 onder c heeft betrekking op nevenactiviteiten in de vorm van ambachtelijke bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven, detailhandel, zakelijke dienstverlening en recreatieve activiteiten, waaronder boerderijkamers, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing;
- b. detailhandel is alleen mogelijk voor zover het ter plaatse voortgebrachte of streek-eigen producten betreft;
- c. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden.

6.4.2 Gebruiksregels bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt ;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

6.4.3 Gebruiksregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde gebruiksregels als voor een bedrijfswoning, met dien verstande dat, in afwijking van lid 6.4 onder b, tevens een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;

- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

6.5 Afwijken van de gebruiksregels

6.5.1 Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 onder c en lid 6.4, voor het toevoegen van niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten aan een agrarisch bedrijf, in gebouwen, onder voorwaarde dat de toegevoegde activiteiten uitsluitend betrekking hebben op:

1. sociale, culturele, maatschappelijke, dag- en verblijfsrecreatieve en educatieve functies;
2. zorgfuncties zoals een zorgboerderij;
3. bedrijven in categorie 1 en 2 van de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. als de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden binnen bestaande gebouwen, dan mag het brutovloeroppervlak niet meer bedragen dan 300 m²;
- b. als het brutovloeroppervlak voor niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten meer dan 300 m² bedraagt en/of de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten in één of meer nieuwe gebouwen plaatsvinden, dan zijn deze activiteiten uitsluitend toegestaan als de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- c. de agrarische bedrijfsvoering moet de hoofdactiviteit blijven;
- d. detailhandel is uitsluitend toegestaan, als deze ondergeschikt is aan de onder 1, 2 en 3 genoemde activiteiten;
- e. de functie van aangrenzende bestemmingen mag niet onevenredig worden belemmerd;
- f. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- g. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- h. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

6.5.2 Kleinschalig kamperen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 6.1 onder f voor het gebruiken van gronden in of nabij het bouwvlak als standplaats voor ten hoogste 25 kampeermiddelen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de inpassing van het kleinschalig kampeerterrein op het erf en in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- b. het parkeren ten behoeve van het kleinschalig kamperen dient binnen het eigen erf plaats te vinden.

6.6 Wijzigingsbevoegdheid

6.6.1 Wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding

- a. aangegeven bouwvlak wordt vergroot, met inachtneming van de volgende bepalingen: per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
- b. de oppervlakte van een bouwvlak mag door het wijzigen tot maximaal 150% van de oppervlakte van het bestaande bouwvlak worden vergroot;
- c. de emissie van stikstof mag door de vergroting van het bouwvlak niet groter worden dan op grond van de vergunde situatie is toegestaan;
- d. de vergroting van het bouwvlak niet leidt tot een activiteit waarvoor op grond van wettelijke bepalingen de verplichting geldt om een plan-m.e.r. op te stellen;
- e. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige

- wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- f. de vergroting van het bouwvlak vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. in voorkomend geval artikel 37.2 Afstanden tot wegen.

6.6.2 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in lid 6.1, de bestemming wordt gewijzigd in:

- Natuur - Essen- en hoevenlandschap;
- Groen - Landschapselement;
- Water.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd,
- b. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd,
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden;
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

6.6.3 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 27 (Wonen - Essen- en hoevenlandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. bij wijziging wordt het bouwvlak verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming Wonen - Essen- en hoevenlandschap;
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- d. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;

Op het moment van wijziging mogen bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en kleinschalige kampeerterreinen als bedoeld in lid 6.1 en bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten als bedoeld in sublid 6.5.1 blijven bestaan en voor zover nodig als zodanig worden bestemd.

6.6.4 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 27 (Wonen - Essen- en hoevenlandschap), en de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. op de gronden binnen het voormalig bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m² hebben;
 - 2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- c. om aan het onder b bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
 - 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m² aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m² te komen;
- d. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet

- e. onevenredig worden aangetast;
- e. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

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

6.7.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 6.7.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van water;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

6.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 6.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het essen en hoevenlandschap eigen gebiedskenmerken;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
- e. de aanleg van kavelpaden, in- of uitritten en het verhogen en/of verlagen van de bodem ten behoeve van foliebassins, mestplaten, kuilvoerplaten en sleufsilos;
- f. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 6.7.1, onder b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

6.7.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 6.7.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen, - niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel - de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 7 Agrarisch met waarden - Open veenontginningslandschap

7.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, uitgezonderd glastuinbouw;
- b. de instandhouding van de sterke gebiedskenmerken van het open veenontginningslandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;

met daaraan ondergeschikt:

- c. niet-agrarische nevenactiviteiten tot een maximum van 100 m² brutovloeroppervlak, of de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- d. bed and breakfast;
- e. statische opslag in bestaande gebouwen;
- f. kleinschalig kamperen tot een maximum van 15 kampeermiddelen, te plaatsen binnen het bouwvlak en/of binnen een afstand van 30 m van het bouwvlak, of niet meer dan de bestaande afstand indien deze meer dan 30 m bedraagt, met dien verstande dat kleinschalig kamperen niet is toegestaan binnen de bestemming Leiding - Gas en binnen 50 meter van (bedrijfs- en plattelands-)woningen van derden;
- g. een agrarisch loonbedrijf;
- h. voorzieningen voor extensieve openluchtrecreatie;

en tevens voor:

- i. watergangen en waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- j. (aanpassingen aan) bestaande verkeersvoorzieningen en nutsvoorzieningen;
- k. in afwijking van het bepaalde onder e, zelfstandige bedrijfsmatige statische opslag uitsluitend in de bestaande gebouwen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - statische opslag";
- l. het wonen in een agrarische bedrijfswoning inclusief het gebruik van tuinen en erven door een derde, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plattelandswoning".

In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat voor zover op de verbeelding binnen een bouwvlak:

- m. de aanduiding "akkerbouwbedrijf" is opgenomen, uitsluitend de uitoefening van agrarisch bedrijf in de vorm van een akkerbouwbedrijf is toegestaan.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Toegestane bouwwerken binnen bouwvlakken

Binnen elk bouwvlak op de gronden als bedoeld in lid 7.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. de bij één agrarisch bedrijf behorende bedrijfsgebouwen;
- b. binnen elk bouwvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, tenzij anders op de verbeelding is aangegeven;
- c. andere bouwwerken, waaronder begrepen mestplaten, mestsilo's en kuilvoerplaten.

Voor zover een bouwvlak is voorzien van de aanduiding "opslag" is uitsluitend bebouwing in de vorm van een mestsilo, ten dienste van een agrarisch bedrijf, toegestaan.

7.2.2 Toegestane (bouw)werken buiten bouwvlakken

Buiten bouwvlakken mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. andere (bouw)werken, waaronder tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen;
- b. kuilvoerplaten, sleufsilo's en mestplaten binnen een afstand van 75 m van het bouwvlak en minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
- c. foliebassins met bijbehorende omheining;

7.2.3 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in de subleden 7.2.1 en 7.2.2, gelden de volgende bepalingen:

- de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan:
 - de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
 - 150 m² indien het een bedrijfswoning betreft ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen zijn uitsluitend binnen bestaande gebouwen toegestaan;
- de oppervlakte van bij volkstuinen behorende gebouwen mag niet meer dan 4 m² per volkstuin bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien die meer dan 4 m² bedraagt;
- de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max: goothoogte	max: bouwhoogte	min: dakhelling
bedrijfsgebouwen ¹	6 m	12 m	
bedrijfswoningen ²	6 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
overkappingen		4 m	
bouwwerken voor mestopslag		10 m	
voedersilo's		20 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn binnen bouwvlakken		2 m	
overige erf- of perceelsafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken binnen bouwvlakken		12 m	
gebouwen ten behoeve van volkstuinen		2,5 m	
sleufsilos, kuilvoerplaten en mestplaten buiten bouwvlakken		2 m	
foliebassins met bijbehorende omheining buiten bouwvlakken		2 m	
overige andere bouwwerken buiten bouwvlakken		3 m	
¹⁾ de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen. ²⁾ met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m ² van een platte afdekking mag worden voorzien.			

- een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder e, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- in afwijking van het voorgaande geldt voor de eerste bedrijfswoning, met aangebouwde bedrijfsgebouwen op gronden aangeduid met "karakteristiek", dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het erf is toegestaan;
- in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

7.2.4 Bouwregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde bouwregels, dezelfde mogelijkheden om af te wijken van de bouwregels en dezelfde wijzigingsbevoegdheden als voor een bedrijfswoning.

7.2.5 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 7 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

7.3 Afwijken van de bouwregels

7.3.1 Nieuwe stalconcepten

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 7.2.3 onder e voor het bouwen van bedrijfsgebouwen met een afwijkende maatvoering mits:

- a. de maximale bouwhoogte niet meer bedraagt dan 14 m;
- b. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

7.3.2 Herbegrenzing bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 7.2.2 voor herbegrenzing van een in de verbeelding aangegeven bouwvlak, mits:

- a. de naar de weg gekeerde bouwgrens niet wordt overschreden;
- b. de herbegrenzing ten hoogste 25 m bedraagt;
- c. de oppervlakte van het bouwvlak niet wordt vergroot;
- d. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- e. de herbegrenzing niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
- f. inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

7.3.3 Tweede bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 7.2.1, onder b voor het bouwen van een tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak, mits:

- a. de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering is aangetoond;
- b. de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven niet onevenredig wordt aangetast;
- c. de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg op geen van de gevels de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijdt;
- d. de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- e. het bepaalde in sublid 7.2.3 in acht wordt genomen;
- f. dit niet leidt tot meer dan twee (bedrijfs- of plattelands)woningen.

7.3.4 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 7.2.3 onder e, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 10 meter en 14 meter, mits:

- a. het bedrijfsgebouw past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

7.3.5 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 7.2.3 onder e, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

7.3.6 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 7.2.3 onder a, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.200 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

7.3.7 Afwijken bestaande verschijningsvorm karakteristieke gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 7.2.3, lid g, voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm, mits de afwijking past binnen het bepaalde voor het bouwen van bouwwerken voor wonen in lid 7.2.3, lid e.

7.3.8 Hogere bouwhoogte sleufsilos en kuilvoerplaten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 7.2.3 onder e, voor een hogere maximale bouwhoogte voor sleufsilos en kuilvoerplaten buiten bouwvlakken tot maximaal 2,5 meter, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt.

7.3.9 Plattelandswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 lid a en lid 7.4, voor het gebruiken van een bedrijfswoning door een derde voor wonen.

7.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten, anders dan genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. het plaatsen van één of meerdere stacaravans op een kleinschalig kampeerterrein;
- d. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak als paardenbak.

7.4.1 Gebruiksregels niet-agrarische nevenactiviteiten

Het gebruik van de gronden en gebouwen voor niet-agrarische nevenactiviteiten, zoals bedoeld in lid 7.1 onder c heeft betrekking op nevenactiviteiten in de vorm van ambachtelijke bedrijvigheid in categorie 1 en 2 van de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven, detailhandel, zakelijke dienstverlening, of daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid en met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de nevenactiviteit vindt plaats binnen de bestaande bebouwing;
- b. detailhandel is alleen mogelijk voor zover het ter plaatse voortgebrachte of streekelijke producten betreft;
- c. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden.

7.4.2 Gebruiksregels bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

7.4.3 Gebruiksregels plattelandswoning

Voor een bedrijfswoning die aangeduid is als plattelandswoning gelden dezelfde gebruiksregels als voor een bedrijfswoning, met dien verstande dat, in afwijking van lid 7.4 onder b, tevens een aan-huis-gebonden beroep is toegestaan. De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;

- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

7.5 Afwijken van de gebruiksregels

7.5.1 Niet-agrarische bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 onder c en lid 7.4, voor het toevoegen van niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten aan een agrarisch bedrijf, in gebouwen, onder voorwaarde dat de toegevoegde activiteiten uitsluitend betrekking hebben op:

1. sociale, culturele, maatschappelijke, dag- en verblijfsrecreatieve en educatieve functies;
2. zorgfuncties zoals een zorgboerderij;
3. bedrijven in categorie 1 en 2 van de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten, ofwel hiermee, wat betreft het leefklimaat, vergelijkbare bedrijven.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. als de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten plaatsvinden binnen bestaande gebouwen, dan mag het brutovloeroppervlak niet meer bedragen dan 300 m²;
- b. als het brutovloeroppervlak voor niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten meer dan 300 m² bedraagt en/of de niet-agrarische (bedrijfs)activiteiten in één of meer nieuwe gebouwen plaatsvinden, dan zijn deze activiteiten uitsluitend toegestaan als de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- c. de agrarische bedrijfsvoering moet de hoofdactiviteit blijven;
- d. detailhandel is uitsluitend toegestaan, als deze ondergeschikt is aan de onder 1, 2 en 3 genoemde activiteiten;
- e. de functie van aangrenzende bestemmingen mag niet onevenredig worden belemmerd;
- f. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- g. het parkeren dient binnen het eigen erf plaats te vinden;
- h. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- k. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

7.6 Wijzigingsbevoegdheid

7.6.1 Wijzigingsbevoegdheid vergroting bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen dat een in de verbeelding aangegeven bouwvlak wordt vergroot, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering te zijn aangetoond;
- b. de oppervlakte van een bouwvlak mag door het wijzigen tot maximaal 150% van de oppervlakte van het bestaande bouwvlak worden vergroot;
- c. de emissie van stikstof mag door de vergroting van het bouwvlak niet groter worden dan op grond van de vergunde situatie is toegestaan;
- d. de vergroting van het bouwvlak niet leidt tot een activiteit waarvoor op grond van wettelijke bepalingen de verplichting geldt om een plan-m.e.r. op te stellen;
- e. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- f. de vergroting van het bouwvlak vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. in voorkomend geval artikel 37.2 Afstanden tot wegen.

7.6.2 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in lid 7.1, de bestemming wordt gewijzigd in:

- Groen - Landschapselement;
- Water.

Het wijzigen mag uitsluitend geschieden ten aanzien van gronden waarvan vaststaat dat:

- a. daarop de agrarische bedrijvigheid is of zal worden beëindigd,
- b. de agrarische functie van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd,
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden of heeft plaatsgevonden;
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

7.6.3 Wijzigingsbevoegdheid nieuwvestiging akkerbouwbedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat in de verbeelding één of meer nieuwe bouwvlakken worden aangegeven, voorzien van de aanduiding "akkerbouwbedrijf", met elk een oppervlakte van ten hoogste 1,5 ha, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient te zijn aangetoond dat het te vestigen akkerbouwbedrijf naar omvang en activiteiten aan ten minste één volwaardige arbeidskracht een volledige dagtaak biedt;
- b. per geval dient te zijn aangetoond dat geen gebruik kan worden gemaakt van een bestaand, reeds aangeduid bouwvlak;
- c. de bedrijfsvoering van nabijgelegen agrarische bedrijven mag niet onevenredig worden aangetast;
- d. de nieuwvestiging vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- e. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- f. in geval een bedrijfswoning wordt aangevraagd mag op geen van de gevels van de woning, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- g. het situeren van het bouwvlak dient zo te geschieden dat de inpassing van het erf in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- h. in voorkomend geval artikel 37, lid 2 (Afstanden tot wegen).

7.6.4 Wijzigingsbevoegdheid wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 28 (Wonen - Open veenontginningslandschap), met inachtneming van de volgende bepalingen;

- a. bij wijziging wordt het bouwvlak verwijderd;
- b. alle bestaande gebouwen binnen het voormalig bouwvlak, met het bijbehorende erf, worden begrepen in één bestemmingsvlak met de bestemming Wonen - Open veenontginningslandschap;
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- d. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- e. het aantal woningen mag niet meer bedragen dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;

Op het moment van wijziging mogen bestaande niet-agrarische nevenactiviteiten en kleinschalige kampeerterreinen als bedoeld in lid 7.1 en bestaande niet-agrarische bedrijfsactiviteiten als bedoeld in sublid 7.5.1 blijven bestaan en voor zover nodig als zodanig worden bestemd.

7.6.5 Wijzigingsbevoegdheid bedrijf

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, indien is komen vast te staan dat binnen een bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd, de bestemming binnen dat bouwvlak te wijzigen in de bestemming als bedoeld in artikel 12 (Bedrijf - Open veenontginningslandschap) met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. het bouwvlak wordt verwijderd;
- b. voor elk bedrijf worden ten hoogste de ten tijde van het wijzigingsbesluit bestaande bebouwing en de direct daaraan grenzende gronden binnen het betreffende, voormalige bouwvlak als 'Bedrijf - Open veenontginningslandschap' aangewezen;
- c. de overige gronden binnen het voormalig bouwvlak houden de betreffende agrarische bestemming;
- d. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. de bedrijfsactiviteiten mogen:
 1. de functies van aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig aantasten,
 2. geen wezenlijke wijziging van de uiterlijke verschijningsvorm van de betreffende bebouwing inhouden,
 3. geen opslag van goederen in de open lucht inhouden of met zich meebrengen,
 4. in vergelijking met het voormalige agrarische gebruik geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden met zich meebrengen.
- f. de bestemmingswijziging vanuit milieuoogpunt toelaatbaar is;
- g. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- h. inpassing van de bouwwerken en het gebruik daarvan op het erf en in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

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

7.7.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 7.7.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en dempen van water / wijken;
- b. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- c. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden.

7.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 7.7.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de aan het open veenontginningslandschap eigen gebiedskenmerken;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
- e. de aanleg van kavelpaden, in- of uitritten en het verhogen en/of verlagen van de bodem ten behoeve van foliebassins, mestplaten, kuilvoerplaten en sleuvsilo's;
- f. werken en werkzaamheden met minder dan 250 m³ grondverzet;
- g. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 7.7.1, onder a, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

7.7.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 7.7.1 , zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in dit artikel bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 8 Bedrijf – Besloten heideontginningslandschap

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- uitsluitend bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a;
- uitsluitend een veehandel, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - veehandel";
- bij een en ander behorende voorzieningen waaronder parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

Een en ander met uitzondering van:

- detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft:
 - detailhandel die als zodanig volgens het hiervoor bepaalde onder a en b is toegestaan;
 - detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in een bedrijf, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m²;
- Bevi-inrichtingen, tenzij het een bestaande inrichting betreft;
- bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, volgens artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 8.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bedrijfsgebouwen;
- binnen elk bestemmingsvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken;
- andere bouwwerken.

8.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 8.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
- de inhoud van een bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen ¹	4 m	10 m	18 °
bedrijfswoningen ²	3,5 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	

¹) de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.

²) met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m² van een platte afdekking mag worden voorzien.

- een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en

- afwijkt van het bepaalde onder d, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- f. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

8.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 8 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

8.3 Afwijken van de bouwregels

8.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 8.2.2, onder a, voor het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 125% van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering te zijn aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
- b. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. inpassing van de gebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

8.3.2 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 8.2.2 onder d, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. het bedrijfsgebouw past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

8.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 8.2.2 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

8.3.4 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 8.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan de detailhandel genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. opslag voor de voorgevelrooilijn.

8.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.1 voor het toestaan van bedrijven die:

- a. in de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. niet zijn genoemd in categorie 1 of 2 van de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld.

Artikel 9 Bedrijf – Besloten veenontginningslandschap

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf – Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- uitsluitend bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a;
- uitsluitend een hovenier, ter plaatse van de aanduiding "hovenier";
- uitsluitend een zandwinning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - zandwinning";
- bij een en ander behorende voorzieningen waaronder parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

Een en ander met uitzondering van:

- detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft:
 - detailhandel die als zodanig volgens het hiervoor bepaalde onder a en b is toegestaan;
 - detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in een bedrijf, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m²;
- Bevi-inrichtingen, tenzij het een bestaande inrichting betreft;
- bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, volgens artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 9.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- bedrijfsgebouwen;
- binnen elk bestemmingsvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken;
- andere bouwwerken.

9.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 9.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
- de inhoud van een bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen ¹	4 m	10m	18 °
bedrijfswoningen ²	3,5 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

¹ de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.

² met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m² van een platte afdekking mag worden voorzien.

- e. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder d, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- f. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

9.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 9 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

9.3 Afwijken van de bouwregels

9.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 9.2.2, onder a, voor het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 125% van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering te zijn aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
- b. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. inpassing van de gebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

9.3.2 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 9.2.2 onder d, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. het bedrijfsgebouw past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

9.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 9.2.2 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

9.3.4 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 9.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

9.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan de detailhandel genoemd in de bestemmingsomschrijving;
- c. opslag voor de voorgevelrooilijn.

9.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 9.1 voor het toestaan van bedrijven die:

- a. in de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. niet zijn genoemd in categorie 1 of 2 van de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld.

9.6 Wijzigingsbevoegdheid

9.6.1 Wijzigingsbevoegdheid natuurontwikkeling

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan zodanig te wijzigen, dat op de gronden als bedoeld in lid 9.1 onder d, de bestemming wordt gewijzigd in de bestemmingen Groen - Landschapselement en/of Water. Het wijzigen mag uitsluitend geschieden als vaststaat dat:

- a. de zandwinningsactiviteit is of zal worden beëindigd;
- b. de aangrenzende, niet bij het bedrijf behorende gronden en bebouwing niet onevenredig wordt belemmerd;
- c. daar natuurontwikkeling zal plaatsvinden;
- d. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

Artikel 10 Bedrijf - Essen- en hoevenlandschap

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende bijlage Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. uitsluitend bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a;
- c. uitsluitend:
 1. een toeleveringsbedrijf en fouragehandel, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - fouragehandel en toeleveringsbedrijf";
 2. een loonbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - loonbedrijf".
 3. een houtzagerij, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - houtzagerij".
- d. bij een en ander behorende voorzieningen waaronder parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

Een en ander met uitzondering van:

1. detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft:
 - a. detailhandel die als zodanig volgens het hiervoor bepaalde onder b en c is toegestaan;
 - b. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in een bedrijf, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m²;
2. Bevi-inrichtingen, tenzij het een bestaande inrichting betreft;
3. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, volgens artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 10.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. binnen elk bestemmingsvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken.

10.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 10.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning, mag niet meer bedragen dan 700 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 700 m³ bedraagt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- d. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen ¹⁾	4 m	10 m	18 °
bedrijfswoningen	3,5 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidingen		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	

¹⁾ de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen.

- e. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder d, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- f. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

10.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 10 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 10.2.2, onder a, voor het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 125% van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. per geval dient de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering te zijn aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
- b. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. inpassing van de gebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

10.3.2 Hogere goot- en bouwhoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 10.2.2 onder d, voor een hogere maximale goot- en bouwhoogte voor bedrijfsgebouwen tot respectievelijk maximaal 6 meter en 12 meter, mits:

- a. de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan;
- b. het bedrijfsgebouw niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden.

10.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 10.2.2 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een bedrijfswoning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m²;
- c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

10.3.4 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 10.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 900 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

10.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan de detailhandel genoemd in de bestemmingsomschrijving;

- c. opslag voor de voorgevelrooilijn.

10.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1 voor het toestaan van bedrijven die:

- a. in de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. niet zijn genoemd in categorie 1 of 2 van de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld.

Artikel 11 Bedrijf - Meet- en regelstation

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Meet- en regelstation' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de aanleg en instandhouding van een meet- en regelstation;
- b. ondergrondse en bovengrondse leidingen en toebehoren;
- c. bij deze bestemming behorende voorzieningen, zoals wegen, paden, parkeervoorzieningen, lichtvoorzieningen, erf- en terreinafscheidingen en groen.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 11.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. gebouwen;
- b. andere bouwwerken.

11.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 11.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de goothoogte en bouwhoogte van bouwwerken mag niet meer bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte
erf- of perceelafscheidings		3 m
gebouwen		5 m
overige andere bouwwerken		12

- b. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder a, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd.

Artikel 12 Bedrijf - Open veenontginningslandschap

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Open veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten, zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. uitsluitend bestaande bedrijven, voor zover deze niet vallen onder a;
- c. uitsluitend:
 1. een bouw- en aannemersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - bouw- en aannemersbedrijf";
 2. een las- en spuitbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - las- en spuitbedrijf";
 3. een caravanstalling, ter plaatse van de aanduiding "caravanstalling";
 4. een tankstation met lpg, ter plaatse van de aanduiding "verkooppunt motorbrandstoffen met lpg";
 5. een autobedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf".
- d. bij een en ander behorende voorzieningen waaronder parkeerplaatsen en nutsvoorzieningen.

Een en ander met uitzondering van:

1. detailhandelsbedrijven, tenzij het betreft:
 - a. detailhandel die als zodanig volgens het hiervoor bepaalde onder b en c is toegestaan;
 - b. detailhandel als ondergeschikte nevenactiviteit in een bedrijf, met een maximale verkoopvloeroppervlakte van 100 m²;
2. bevi-inrichtingen, tenzij het een bestaande inrichting betreft;
3. bedrijven, die zijn aangewezen als inrichtingen die in belangrijke mate geluidhinder kunnen veroorzaken, volgens artikel 2.1 lid 3 van het Besluit omgevingsrecht;

12.2 Bouwregels

12.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 12.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen,
- b. binnen elk bestemmingsvlak het bestaande aantal bedrijfswoningen, met bijbehorende bouwwerken;
- c. andere bouwwerken.

12.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 12.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 115% van de bestaande oppervlakte;
- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- d. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen ¹	6 m	12 m	18 °
bedrijfswoningen ²	6 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		4 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	

overige, andere bouwwerken		12 m
¹⁾ de maximale goothoogte en minimale dakhelling gelden niet voor technische installaties die verbonden zijn met en onderdeel uitmaken van bedrijfsgebouwen. ²⁾ met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m ² van een platte afdekking mag worden voorzien.		

- e. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder d, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- f. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

12.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 12 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Vergroten oppervlakte bedrijfsgebouwen

- a. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 12.2.2, onder a, voor het binnen eenzelfde bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 125% van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de bepalingen c, d, e en f;
- b. Bij een omgevingsvergunning kan ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - autobedrijf" worden afgeweken van het bepaalde in sublid 12.2.2, onder a, voor het binnen het bestemmingsvlak bouwen van bedrijfsgebouwen tot een oppervlakte van 150 % van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de bepalingen c, d, e en f;
- c. per geval dient redelijkerwijs de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering te zijn aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
- d. het bedrijf moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. voor zover de nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden;
- f. inpassing van de gebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

12.3.2 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 12.2.2 onder d, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bedrijfs- en bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

12.3.3 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 12.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.200 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

12.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor detailhandel, anders dan de detailhandel genoemd

- in de bestemmingsomschrijving;
- c. opslag voor de voorgevelrooilijn.

12.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 12.1 voor het toestaan van bedrijven die:

- a. in de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten zijn aangeduid als categorie 1 of 2;
- b. niet zijn genoemd in categorie 1 of 2 van de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen wat betreft geur, stof, geluid en gevaar met de in categorie 1 en 2 genoemde bedrijven kunnen worden gelijkgesteld.

Artikel 13 Groen – Landschapselement

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen – Landschapselement' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen, beplanting en landschapselementen;
- b. de instandhouding en ontwikkeling van de aan het landschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- c. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- d. bosbouw ten dienste van de instandhouding en ontwikkeling van de onder b genoemde gebiedskenmerken;
- e. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. inundatie van de waterlopen;
- g. extensieve openluchtrecreatie.

13.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 13.1 mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

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

13.3.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in 13.3.2 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

13.3.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 13.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;
- d. werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 13.3.1 onder b, voorzover het betreft het aanleggen van poelen.

13.3.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 13.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 14 Maatschappelijk- Besloten veenontginningslandschap

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, die hierna als nadere bestemming zijn aangegeven bij de adressen die in of bij het betreffende bestemmingsvlak zijn aangegeven:

adres	nadere bestemming	max. aantal dienstwoningen
Mulderij 11a, Dedemsvaart	Begraafplaats	0

- b. groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 14.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. dienstgebouwen;
b. andere bouwwerken.

14.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 14.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de dienstgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 125 % van de bestaande oppervlakte;
b. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max: goothoogte	max: bouwhoogte	min: dakhelling
dienstgebouwen	6 m	12 m	18°
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelsafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	

- c. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder b, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
d. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

14.3 Afwijken van de bouwregels

14.3.1 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 14.2.2 onder b, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

14.4 Specifieke gebruiksregels

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

14.5 Afwijken van de gebruiksregels

14.5.1 Ander soort maatschappelijke voorziening

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 14.1, voor het gebruik voor een ander soort maatschappelijke voorziening dan genoemd in lid 14.1 onder a, mits deze, naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen, redelijkerwijs kan worden gelijkgesteld met de voorziening die op de betreffende plaats is toegestaan.

Artikel 15 Maatschappelijk- Essen- en hoevenlandschap

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen, die hierna als nadere bestemming zijn aangegeven bij de adressen die in of bij het betreffende bestemmingsvlak zijn aangegeven:

adres	nadere bestemming	max. aantal dienstwoningen
Noord Stegeren 46, Dedemsvaart	Begraafplaats	0
Oud Avereest 5, Balkbrug	Kerk	0
Oud Avereest naast 5, Balkbrug	Begraafplaats	0
Oud Avereest 10, Balkbrug	School	0
Oud Avereest 22, Balkbrug	Informatiecentrum	0

- b. groen-, parkeer- en overige voorzieningen, zoals fietsenstallingen en nutsvoorzieningen.

15.2 Bouwregels

15.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 15.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. dienstgebouwen;
b. andere bouwwerken.

15.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 15.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de dienstgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan 125 % van de bestaande oppervlakte;
b. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max: goothoogte	max: bouwhoogte	min: dakhelling
dienstgebouwen	4 m	10 m	18°
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelsafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	

- c. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder b, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
d. in afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen op gronden, aangeduid met "karakteristiek", dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het erf is toegestaan;
e. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

15.3 Afwijken van de bouwregels

15.3.1 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 15.2.2 onder b, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

15.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, anders dan aan de maatschappelijke voorziening ondergeschikte en gebonden horeca.

15.5 Afwijken van de gebruiksregels

15.5.1 Ander soort maatschappelijke voorziening

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 15.1, voor het gebruik voor een ander soort maatschappelijke voorziening dan genoemd in lid 15.1 onder a, mits deze, naar aard en effecten op het woon- en leefklimaat van aangrenzende woningen redelijkerwijs kan worden gelijkgesteld met de voorziening die op de betreffende plaats is toegestaan.

15.5.2 Afwijken bestaande verschijningsvorm karakteristieke gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 15.2.2 onderd, voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm, mits de afwijking past binnen het bepaalde voor het bouwen van bouwwerken in lid 15.2.2 onder b.

Artikel 16 Natuur - Beekdallandschap

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Beekdallandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke waarden en van de aan het beekdallandschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- b. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- c. instandhouding en ontwikkeling van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. inundatie van de watergangen;
- e. (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- f. bosbouw, uitsluitend ten dienste van (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- g. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

16.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 16.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

16.3 Afwijken van de Bouwregels

16.3.1 Gebouwen ten dienste van de bestemming

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 16.2, voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits de noodzaak daarvan is aangetoond en de in lid 16.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

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

16.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in 16.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

16.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 16.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;

- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

16.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 16.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 17 Natuur – Besloten heideontginningslandschap

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur – Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke waarden en van de aan het besloten heideontginningslandschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- b. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- c. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- e. bosbouw, uitsluitend ten dienste van (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- f. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast.

17.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 17.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

17.3 Afwijken van de Bouwregels

17.3.1 Gebouwen ten dienste van de bestemming

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 17.2, voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits de noodzaak daarvan is aangetoond en de in lid 17.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

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

17.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in 17.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

17.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 17.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en

natuurwaarden.

17.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 17.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 18 Natuur – Besloten veenontginningslandschap

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur – Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke waarden en van de aan het besloten veenontginningslandschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- b. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- c. instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. inundatie van de watergangen;
- e. (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- f. bosbouw, uitsluitend ten dienste van (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- g. extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- h. paddenstoelenteelt, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – paddenstoelenteelt'.

18.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 18.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.

18.3 Afwijken van de Bouwregels

18.3.1 Gebouwen ten dienste van de bestemming

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 18.2, voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits de noodzaak daarvan is aangetoond en de in lid 18.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- b. de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

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

18.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in 18.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

18.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 18.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;

- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden.

18.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 18.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 19 Natuur - Essen- en hoevenlandschap

19.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de instandhouding en ontwikkeling van de natuurlijke waarden en van de aan het essen- en hoevenlandschap eigen sterke gebiedskenmerken, welke zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels;
- het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- instandhouding van aldaar voorkomende watergangen, sloten en andere waterpartijen, met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen;
- inundatie van de watergangen;
- (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- bosbouw, uitsluitend ten dienste van (agrarisch) natuurbeheer en natuurontwikkeling;
- extensieve openluchtrecreatie, voor zover de onder a en b bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast;
- een ijsbaan, ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan".

19.2 Bouwregels

Op en in de gronden als bedoeld in lid 19.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- andere bouwwerken, waarvan de bouwhoogte niet meer dan 3 m mag bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt.
- gebouwen en andere (bouw)werken ten behoeve een ijsbaan, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "ijsbaan". De gezamenlijke oppervlakte van bij een ijsbaan behorende gebouwen mag niet meer dan 150 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 150 m² bedraagt. De goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van gebouwen mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max: goothoogte	max: bouwhoogte	min: dakhelling
gebouwen ten behoeve van een ijsbaan	3 m	6 m	18°

19.3 Afwijken van de Bouwregels

19.3.1 Gebouwen ten dienste van de bestemming

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 19.2, voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals schuilgelegenheden en bergingen, mits de noodzaak daarvan is aangetoond en de in lid 19.1 bedoelde waarden niet onevenredig worden aangetast. Voor het bouwen gelden de volgende bepalingen:

- de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- de goothoogte van een gebouw mag niet meer dan 3 m bedragen.

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

19.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in 19.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee

verband houdende constructies, installaties en apparatuur.

19.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 19.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van landschaps- en natuurwaarden;

19.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 19.4.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen,

- niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel
- de mogelijkheden voor het herstel van die waarden of functies niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind.

Artikel 20 Recreatie – Besloten veenontginningslandschap

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen in de vorm van een bungalowpark met een maximum van 15 recreatiewoningen per willekeurige hectare terrein en met een onderlinge tussenafstand van ten minste 20 meter ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatiewoningen";
- b. algemene centrale voorzieningen in de vorm van (bouw)werken voor dag- en verblijfsrecreatie, zoals recepties, verkoopruimtes, kantines, recreatieruimtes, toiletgebouwen en fietsenstallingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen";
- c. maximaal 1 bedrijfswoning en 1 recreatiewoning per aanduidingsvlak of maximaal 2 recreatiewoningen per aanduidingsvlak, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen";
- d. sportterreinen met bijbehorende (bouw)werken zoals tribunes, kantines, kleedkamers en lichtmasten, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "sport";
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals (afschermende) groenvoorzieningen, vijvers, speelvelden, parkeervoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen;
- f. de instandhouding en ontwikkeling van de sterke gebiedskenmerken van het besloten veenontginningslandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Toegestane (bouw)werken

Op de gronden als bedoeld in lid 20.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen"
- b. gebouwen ten dienste van sportterreinen ter plaatse van de aanduiding "sport";
- c. recreatiewoningen met berging, bedrijfswoningen en trekkershutten ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - recreatiewoningen";
- d. andere (bouw)werken.

20.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 20.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 115 % van de bestaande oppervlakte;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen ten dienste van sportterreinen mag niet meer bedragen dan 115 % van de bestaande oppervlakte;
- c. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- e. recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd en de inhoud mag per woning niet meer bedragen dan 300 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 300 m³ bedraagt;
- f. de oppervlakte van een berging behorend bij een recreatiewoning bedraagt niet meer dan 6 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 6 m² bedraagt;
- g. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen moet ten minste 6 meter bedragen; indien een perceelgrens aanwezig is, dan moet in afwijking hiervan, de afstand tussen de recreatiewoning en de (onderlinge) perceelgrens ten minste 3 meter bedragen;
- h. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max: goothoogte	max: bouwhoogte	min: dakhelling
bedrijfsgebouwen	6 m	12 m	18°
gebouwen ten dienste van sportterreinen		4 m	
tribunes		10 m	
bedrijfswoningen ¹⁾	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
recreatiewoningen	3,5 m	6 m	
bergingen behorend bij recreatiewoning		3 m	
overkappingen		4 m	
erf- of perceelsafscheidingen op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelsafscheidingen		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	
¹⁾ met dien verstande dat de bedrijfswoning voor maximaal 30 m ² van een platte afdekking mag worden voorzien.			

- i. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder g en h mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- j. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

20.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 20 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

20.3 Afwijken van de bouwregels

20.3.1 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 20.2.2 onder c, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

20.3.2 Kleinere dakhelling bedrijfswoningen en bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 20.2.2 onder h, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

20.3.3 Toestaan groter oppervlak aan gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 20.2.2 onder a en b, voor het toestaan van een groter oppervlak aan gebouwen, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

20.3.4 Afwijkende dakhelling en goothoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 20.2.2 onder h, voor het toestaan van een kleinere dakhelling en/of een hogere maximale goothoogte tot maximaal 10 meter voor bedrijfsgebouwen, mits:

- a. de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
- b. de afwijking past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

20.3.5 Hogere bouwhoogte gebouwen ten dienste van sportterreinen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 20.2.2 onder h, voor het toestaan van een hogere maximale bouwhoogte tot maximaal 6 meter voor gebouwen ten dienste van sportterreinen, mits de afwijking past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

20.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. wonen in een bedrijfswoning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, anders dan aan de recreatieve voorziening ondergeschikte en gebonden horeca;
- c. permanente bewoning van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 20.1 en lid 20.4, voor zover betreft het gebruik van gronden en bestaande gebouwen voor de volgende (neven)activiteiten:

- a. koffie- en theeschenkerij;
- b. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
- c. andere recreatieve activiteiten, die in ruimtelijke en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld;
- d. recreatiewoningen ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - centrale voorzieningen".

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de functie van aangrenzende bestemmingen mag niet onevenredig worden belemmerd;
2. er mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
3. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
4. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

Artikel 21 Recreatie – Essen- en hoevenlandschap

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Recreatie – Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. recreatieve voorzieningen, die hierna als nadere bestemming zijn aangegeven bij de adressen die in of bij het betreffende bestemmingsvlak zijn aangegeven:

adres	nadere bestemming ¹	max: oppervlakte gebouwen ²	max: aantal appartementen	max: aantal recreatiewoningen	max: aantal bedrijfswoningen
De Haar 4 Balkbrug	Groepsaccommodatie	160%	0	Bestaand	2
De Haar 4 Balkbrug - met toevoeging bungalownummer: bungalowpark (de Haar)	Bungalowpark	115%	0	Bestaand	0
De Haar 5 Balkbrug	Camping	115%	0	Bestaand	1
De Haar 7 Balkbrug	Camping	115%	0	Bestaand	2
Den Huizen 4 Balkbrug	Vakantieverblijf	115%	0	Bestaand	1
Zuidwolderstraat ong. Dedemsvaart	Visvijver	115%	0	Bestaand	0
Oud Avereest 60 Balkbrug	Vakantieboerderij en manege	140%	0	Bestaand	2

¹) voor zover de gronden zijn bestemd als camping dienen deze terreinen op een zorgvuldige wijze landschappelijk te zijn ingepast.
²) is percentage van het bestaande oppervlakte van de algemene centrale voorzieningen voor dagen verblijfsrecreatie.

- b. een kampeerboerderij, ter plaatse van de aanduiding "kampeerboerderij";
- c. horeca in de vorm van een partycentrum en restaurant, uitsluitend in combinatie met een vakantieboerderij en manege, ter plaatse van de aanduiding "horeca";
- d. algemene centrale voorzieningen in de vorm van (bouw)werken voor dag- en verblijfsrecreatie, zoals recepties, verkoopruimtes, kantines, recreatieruimtes, toiletgebouwen en fietsstallingen;
- e. bijbehorende voorzieningen, zoals (afschermende) groenvoorzieningen, vijvers, speelvelden, parkeervoorzieningen, verkeers-, verblijfs- en nutsvoorzieningen;
- f. de instandhouding en ontwikkeling van de sterke gebiedskenmerken van het essen- en hoevenlandschap, welke per (deel)gebied zijn beschreven in de tabellen van de Landschap Identiteit Kaarten (LIK's), die als bijlage onderdeel uitmaken van de regels.

21.2 Bouwregels

21.2.1 Toegestane (bouw)werken

Op de gronden als bedoeld in lid 21.1 mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. bedrijfsgebouwen;
- b. bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken, voor zover volgens de tabel in lid 21.1 bedrijfswoningen zijn toegestaan;
- c. recreatiewoningen met berging, voor zover deze volgens de tabel in lid 21.1 zijn toegestaan;
- d. chalets en stacaravans met berging en trekkershutten, uitsluitend op gronden behorende bij de adressen die nader zijn bestemd als camping, volgens de tabel in lid 21.1;
- e. andere (bouw)werken.

21.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 21.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen mag binnen elk bestemmingsvlak niet meer bedragen dan voor dat vlak in de tabel in lid 21.1 is aangegeven;

- b. de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de bedrijfswoning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer dan 100 m² bedragen of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- d. recreatiewoningen mogen uitsluitend vrijstaand worden gebouwd en de inhoud mag per woning niet meer bedragen dan 300 m³ of niet meer dan de bestaande inhoud, indien deze meer dan 300 m³ bedraagt;
- e. de onderlinge afstand tussen recreatiewoningen moet ten minste 6 meter bedragen; indien een perceelgrens aanwezig is, dan moet in afwijking hiervan, de afstand tussen de recreatiewoning en de (onderlinge) perceelgrens ten minste 3 meter bedragen;
- f. de oppervlakte van een trekkershut bedraagt niet meer dan 30 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 30 m² bedraagt;
- g. de oppervlakte van een stacaravan bedraagt niet meer dan 45 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 45 m² bedraagt;
- h. de oppervlakte van een chalet bedraagt niet meer dan 70 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 70 m² bedraagt;
- i. de oppervlakte van een berging behorend bij een chalet, recreatiewoning of stacaravan bedraagt niet meer dan 6 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte als deze meer dan 6 m² bedraagt;
- j. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
bedrijfsgebouwen	6 m	12 m	18°
bedrijfswoningen	3,5 m	10 m	30°
bijgebouwen	3 m	6 m	18°
recreatiewoningen	3,5 m	6 m	
trekkershutten		4 m	
stacaravans		3,5 m (vanaf de vloer van een stacaravan)	
chalets		3,5 m (vanaf de vloer van een chalet)	
bergingen behorend bij recreatiewoning, chalet of stacaravan		3 m	
overkappingen		4 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		12 m	

- k. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder e en j, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- l. in afwijking van het voorgaande geldt voor de gebouwen op gronden aangeduid met "karakteristiek", dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het erf is toegestaan;
- m. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

21.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 21 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

21.3 Afwijken van de bouwregels

21.3.1 Vergroten inhoud bedrijfswoning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2 onder b, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

21.3.2 Kleinere dakhelling bedrijfswoningen en bijgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2 onder j, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een bedrijfswoning wordt toegestaan niet groter is dan dan 30 m²;
- c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

21.3.3 Toestaan groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2 onder a, voor het toestaan van een groter oppervlak aan bedrijfsgebouwen, mits de inpassing in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

21.3.4 Afwijkende dakhelling en goothoogte bedrijfsgebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2 onder j, voor het toestaan van een kleinere dakhelling en/of een hogere maximale goothoogte tot maximaal 10 meter voor bedrijfsgebouwen, mits:

- a. de afwijking niet leidt tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en/of het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
- b. de afwijking past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

21.3.5 Afwijken bestaande verschijningsvorm karakteristieke gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2, lid l, voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm, mits de afwijking past binnen het bepaalde voor het bouwen van bouwwerken in sublid 21.2.2 onder i.

21.3.6 Toestaan aaneen gebouwde recreatiewoningen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 21.2.2 onder d en e voor het toestaan van aaneen gebouwde recreatiewoningen met een maximum van drie-aaneen gebouwde recreatiewoningen, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en het bepaalde in lid 21.1.

21.3.7 Toestaan andere vormen van recreatief nachtverblijf

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 21.1 onder a en sublid 21.2.1 voor het toestaan van andere vormen van recreatief verblijf op een camping, zodanig dat er naast kampeermiddelen, stacaravans, chalets en trekkershutten, ook andere vormen van recreatief nachtverblijf aanwezig mogen zijn. Hieraan zijn de volgende voorwaarden verbonden:

- a. de camping moet een bedrijfsmatige exploitatie hebben;
- b. de afwijking biedt geen mogelijkheden voor nieuwe recreatiewoningen, appartementen en groepsaccommodaties en hieraan gelijk te stellen voorzieningen;
- c. de afwijking geldt voor maximaal 30% van het aantal standplaatsen;
- d. de afwijking moet passen binnen de aard, schaal en het beeld van de camping.

21.4 Specifieke gebruiksregels

21.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. wonen in een bedrijfswoning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. met uitzondering van het bepaalde in lid 21.1 onder c, het gebruik van gronden en bouwwerken voor horeca, anders dan aan de recreatieve voorziening ondergeschikte en gebonden horeca;
- c. permanente bewoning van bouwwerken voor recreatief nachtverblijf.

21.4.2 Uitzondering strijdig gebruik permanente bewoning

- a. Het strijdige gebruik van recreatiewoningen, (sta-)caravans en chalets voor permanente bewoning, dat plaatsvindt in de van deze regels deel uitmakende Bijlage 1 'Lijst persoonsgebonden overgangsrecht De Haar' aangegeven (kadastrale) percelen met bijbehorend adres is uitgezonderd van hetgeen in sublid 21.4.1 is bepaald;
- b. Bouwaanvragen betrekking hebbend op de onder a genoemde percelen dienen aan de bestemming 'Recreatie - Essen- en hoevenlandschap' en de daarbij behorende regels te worden getoetst, ware het overeenkomstig gebruik;
- c. Ten aanzien van het strijdige gebruik van deze recreatiewoningen, (sta-)caravans en chalets is het, met uitzondering van de op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Avereest' in het gemeentelijk bevolkingsregister ingeschreven hoofdbewoner en zijn of haar partner, verboden de permanente bewoning voort te zetten nadat de recreatiewoning respectievelijk de (sta-)caravan respectievelijk de chalet is vervreemd, door erfopvolging is verkregen, dan wel is verhuurd en/of op een andere wijze in gebruik is gegeven, met het oogmerk aan een ander de permanente bewoning te verschaffen.

21.5 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 21.1 en lid 21.4, voor zover betreft het gebruik van gronden en bestaande gebouwen voor de volgende nevenactiviteiten:

- a. koffie- en theeschenkerij;
- b. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
- c. andere recreatieve activiteiten, die in ruimtelijke en functioneel opzicht met de hiervoor genoemde gelijk kunnen worden gesteld.

Met inachtneming van de volgende bepalingen:

1. de functie van aangrenzende bestemmingen mag niet onevenredig worden belemmerd;
2. er mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
3. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
4. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

Artikel 22 Verkeer - 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor doorgaande gebiedsontsluitingswegen van ten hoogste vier rijstroken, met bijbehorende parkeerstroken, opstelstroken, fiets- en voetpaden, bermen, bermsloten met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen en overige verkeersvoorzieningen.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 22.1, mogen uitsluitend worden gebouwd niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en andere bouwwerken, zoals viaducten, tunnels, verkeerstekens, lichtmasten, portalen, afrasteringen en nutsbebouwing, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen.

22.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 22.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen en de hoogte niet meer dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 12 m bedragen;

Artikel 23 Verkeer - 2

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
lokale stroomwegen van ten hoogste twee rijstroken, met bijbehorende parkeerstroken, opstelstroken, fiets- en voetpaden, bermen, bermsloten met bijbehorende waterhuishoudkundige voorzieningen en overige verkeersvoorzieningen.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 23.1, mogen uitsluitend worden gebouwd niet voor bewoning bestemde gebouwtjes en andere bouwwerken, zoals viaducten, tunnels, verkeerstekens, lichtmasten, portalen, afrasteringen en nutsbebouwing, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen.

23.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 23.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de oppervlakte per gebouw mag niet meer dan 15 m² bedragen en de hoogte niet meer dan 6 m;
- b. de bouwhoogte van andere bouwwerken mag niet meer dan 12 m bedragen;

Artikel 24 Water

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. watergangen, waterpartijen, oevers, taluds, onderhoudspaden en kaden;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- d. instandhouding en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende danwel daaraan eigen landschaps- en natuurwaarden;
- e. extensieve openluchtrecreatie;
- f. bij een en ander behorende voorzieningen, zoals nutsvoorzieningen.

24.2 Bouwregels

Op de gronden als bedoeld in lid 24.1, mogen uitsluitend worden gebouwd andere bouwwerken, behorende bij de bestemming of bij aangrenzende wegen, in- en uitritten en paden, zoals duikers, tunnels, stuwen, bruggen en aanlegsteigers voor recreatief medegebruik.

De bouwhoogte van andere bouwwerken, mag niet meer dan 6 m bedragen.

Artikel 25 Wonen – Besloten heideontginningslandschap

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Besloten heideontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
- tuinen en erven.

Met daaraan ondergeschikt:

- bed and breakfast;
- statische opslag in bestaande gebouwen;
- een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - minicamping".

25.2 Bouwregels

25.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 25.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- woningen;
- bijbehorende bouwwerken;
- andere bouwwerken.

25.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 25.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;
- het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij een agrarisch bouwvlak gesitueerd worden dan de bestaande gevels;
- de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
 - 100 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
 - 150 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
 - de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
Woningen ¹⁾	3,5 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

¹⁾ met dien verstande dat de woning voor maximaal 30 m² van een platte afdekking mag worden voorzien.

- h. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder sublid 25.2.2, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- i. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

25.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 25 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

25.3 Afwijken van de bouwregels

25.3.1 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 25.2.2 onder d, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

25.3.2 Herbouw - verbouw- uitbreiding woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 25.2.2 onder c, mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven hierdoor niet onevenredig wordt belemmerd.

25.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 25.2.2 onder g, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

25.4 Specifieke gebruiksregels

25.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep.

25.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan huis gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

25.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

25.4.4 Minicamping

Het gebruik als minicamping is alleen toegestaan tot maximaal het bestaande aantal kampeermiddelen.

25.5 Afwijken van de gebruiksregels

25.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 25.1 en lid 25.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
 1. bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. koffie- en theeschenkerij;
 3. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
 4. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
 5. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

25.6 Wijzigingsbevoegdheid

25.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de bestemming Wonen - Besloten heideontginningslandschap, de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden binnen een voormalige agrarische bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m² hebben;

2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- b. om aan het onder a bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
 1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m² aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m² te komen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

Artikel 26 Wonen – Besloten veenontginningslandschap

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen – Besloten veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
- b. tuinen en erven.

Met daaraan ondergeschikt:

- c. bed and breakfast;
- d. statische opslag in bestaande gebouwen;
- e. een recreatiewoning met berging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning";
- f. een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - minicamping".

26.2 Bouwregels

26.2.1 Toegestane bouwwerken

Op de gronden als bedoeld in lid 26.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- a. woningen;
- b. een recreatiewoning met berging, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning";
- c. bijbehorende bouwwerken;
- d. andere bouwwerken.

26.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 26.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- a. de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;
- b. het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- c. bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij een agrarisch bouwvlak gesitueerd worden dan de bestaande gevels;
- d. de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
 1. 100 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
 2. 150 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
 3. de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- f. bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- g. voor de recreatiewoning met berging die is toegestaan ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning" geldende bebouwingsbepalingen als bedoeld in sublid 20.2.2;
- h. de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
Woningen ¹	3,5 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	

overige andere bouwwerken		10 m
¹⁾ met dien verstande dat de woning voor maximaal 30 m ² van een platte afdekking mag worden voorzien.		

- i. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder sublid 26.2.2, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- j. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

26.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 26 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

26.3 Afwijken van de bouwregels

26.3.1 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 26.2.2 onder d, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.000 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaats vindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

26.3.2 Herbouw - verbouw - uitbreiding woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 26.2.2 onder c mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven hierdoor niet onevenredig wordt belemmerd.

26.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 26.2.2 onder h, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

26.4 Specifieke gebruiksregels

26.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep.

26.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;

- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

26.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

26.4.4 Minicamping

Het gebruik als minicamping is alleen toegestaan tot maximaal het bestaande aantal kampeermiddelen.

26.5 Afwijken van de gebruiksregels

26.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteiten

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 26.1 en lid 26.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
 - 1. bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 - 2. koffie- en theeschenkerij;
 - 3. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
 - 4. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
 - 5. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

26.6 Wijzigingsbevoegdheid

26.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de bestemming Wonen – Besloten veenontginningslandschap, de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden binnen een voormalige agrarische bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:

1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m² hebben;
 2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- b. om aan het onder a bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m² aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m² te komen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

Artikel 27 Wonen - Essen- en hoevenlandschap

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Essen- en hoevenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, met inbegrip van aan-huis-gebonden beroepen;
- tuinen en erven.

Met daaraan ondergeschikt bij wonen:

- bed and breakfast;
- boerderijkamers;
- statische opslag in bestaande gebouwen;
- een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - minicamping".

27.2 Bouwregels

27.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 27.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- woningen;
- bijbehorende bouwwerken;
- andere bouwwerken.

27.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 27.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;
- het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij een agrarisch bouwvlak gesitueerd worden dan de bestaande gevels;
- de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
 - 100 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
 - 150 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt, met dien verstande dat deze oppervlakte niet in de vorm van één gebouw mag worden gerealiseerd;
 - de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
Woningen	3,5 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

- een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het

- bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder sublid 27.2.2, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- i. in afwijking van het voorgaande geldt voor gebouwen op gronden, aangeduid met "karakteristiek", dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het erf is toegestaan;
 - j. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

27.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 27 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

27.3 Afwijken van de bouwregels

27.3.1 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 27.2.2 onder d, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 900 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

27.3.2 Herbouw - verbouw - uitbreiding woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 27.2.2 onder c, mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven hierdoor niet onevenredig wordt belemmerd.

27.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 27.2.2 onder g, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor een woning wordt toegestaan niet groter is dan 30 m²;
- c. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

27.3.4 Afwijken bestaande verschijningsvorm karakteristieke gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 27.2.2, onder i, voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm, mits de afwijking past binnen het bepaalde voor het bouwen van bouwwerken in lid 27.2.2, onder g.

27.4 Specifieke gebruiksregels

27.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-gebonden beroep.

27.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;

- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

27.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag in de woning en in maximaal één bijgebouw worden gevestigd;
- b. de gezamenlijke vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt ;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

27.4.4 Boerderijkamers

Het gebruik van boerderijkamers is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de boerderijkamers mogen alleen worden gevestigd in een voormalige boerderij;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de aanwezigheid van de boerderijkamers mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

27.4.5 Minicamping

Het gebruik als minicamping is alleen toegestaan tot maximaal het bestaande aantal kampeermiddelen.

27.5 Afwijken van de gebruiksregels

27.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 27.1 en lid 27.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
 1. bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. koffie- en theeschenkerij;
 3. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
 4. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
 5. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;
- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;

- i. de (bedrijfs)activiteiten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

27.6 Wijzigingsbevoegdheid

27.6.1 Wijzigingsbevoegdheid wonen, met extra woning onder sloopvoorwaarde

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om binnen de bestemming Wonen - Essen- en hoevenlandschap, de bouw van een extra woning toe te staan, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. op de gronden binnen een voormalige agrarische bouwvlak is de bouw van één extra vrijstaande woning toegestaan, mits vooraf vaststaat dat binnen het betreffende bouwvlak alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. de te slopen landschapsontsierende bedrijfsgebouwen moeten een minimale gezamenlijke oppervlakte van 850 m² hebben;
 - 2. op geen van de gevels van de woning mag de geluidsbelasting vanwege een weg of spoorweg de ter plaatse toegestane waarde krachtens de Wet geluidhinder overschrijden;
- b. om aan het onder a bepaalde te kunnen voldoen, mogen de oppervlakten van landschapsontsierende bedrijfsgebouwen van maximaal twee al gestopte of stoppende agrarische bedrijven bij elkaar worden opgeteld, onder de volgende voorwaarden:
 - 1. op beide percelen dienen alle landschapsontsierende voormalige bedrijfsgebouwen te worden gesloopt en moet zijn verzekerd dat geen herbouw daarvan kan plaatsvinden;
 - 2. het is niet toegestaan om een eventueel surplus van 850 m² aan te wenden om elders aan de minimaal benodigde te slopen oppervlakte van 850 m² te komen;
- c. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bebouwing mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d. het wijzigen dient zo te geschieden dat de inpassing van de erven in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

Artikel 28 Wonen - Open veenontginningslandschap

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Open veenontginningslandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- wonen, met inbegrip van aan huis gebonden beroepen;
- tuinen en erven.

Met daaraan ondergeschikt:

- een zorgboerderij, ter plaatse van de aanduiding "zorgboerderij";
- bed and breakfast;
- statische opslag in bestaande gebouwen;
- een minicamping, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - minicamping".

28.2 Bouwregels

28.2.1 Toegestane bouwwerken

Op en in de gronden als bedoeld in lid 28.1, mogen uitsluitend worden gebouwd:

- woningen;
- bijbehorende bouwwerken;
- andere bouwwerken.

28.2.2 Bouwen

Voor het bouwen van bouwwerken als bedoeld in sublid 28.2.1, gelden de volgende bepalingen:

- de woningen mogen vrijstaand, dubbel of aaneengesloten worden gebouwd, overeenkomstig de bestaande vorm;
- het aantal woningen per bestemmingsvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven;
- bij herbouw, verbouw en uitbreiding van een woning mogen de gevels niet gesitueerd worden op een afstand van minder dan 200 meter van een agrarisch bouwvlak; indien de huidige gevels al zijn gelegen op een kortere afstand, dan mogen de gevels niet dichterbij een agrarisch bouwvlak gesitueerd worden dan de bestaande gevels;
- de inhoud van een woning mag niet meer bedragen dan 750 m³ of niet meer dan:
 - de bestaande inhoud indien deze meer dan 750 m³ bedraagt;
 - 2.000 m³ indien het een woning betreft ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- de gezamenlijke oppervlakte van de bij de woning behorende bijgebouwen en overkappingen mag niet meer bedragen dan:
 - 100 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden minder dan 1 hectare bedraagt;
 - 150 m² als de oppervlakte van de bij de woning behorende en aansluitend gelegen gronden meer dan 1 hectare bedraagt;
 - de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt dan het onder 1 en 2 bepaalde;
- bijgebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 1 m achter het verlengde van de voorgevel van de betreffende woning;
- de goothoogte, bouwhoogte en dakhelling van bouwwerken mogen niet meer of minder bedragen dan hierna is aangegeven:

bouwwerken	max. goothoogte	max. bouwhoogte	min. dakhelling
Woningen ¹	6 m	10 m	30 °
bijgebouwen	3 m	6 m	18 °
overkappingen		3,5 m	
erf- of perceelafscheidings op ten minste 1 m achter de voorgevelrooilijn		2 m	
overige erf- of perceelafscheidings		1 m	
overige andere bouwwerken		10 m	

¹⁾ met dien verstande dat de woning voor maximaal 30 m² van een platte afdekking mag worden voorzien.

- h. een bouwwerk dat op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan aanwezig is of gebouwd kan worden krachtens een vergunning voor bouwen, en afwijkt van het bepaalde onder sublid 28.2.2, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot, geheel of gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- i. in afwijking van het voorgaande geldt voor de eerste bedrijfswoning, met aangebouwde bedrijfsgebouwen op gronden aangeduid met "karakteristiek", dat uitsluitend de bestaande verschijningsvorm wat betreft oppervlakte, goot- en bouwhoogte, dakhelling, dakvorm en plaatsing op het erf is toegestaan;
- j. in voorkomend geval artikel 37.1 en 37.2 (Afstanden tot water en wegen).

28.2.3 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in artikel 28 een maximale inhoudsmaat is vastgelegd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

28.3 Afwijken van de bouwregels

28.3.1 Vergroten inhoud woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 28.2.2 onder d, voor het vergroten van de inhoud van de woning tot 1.200 m³, mits de inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

28.3.2 Herbouw - verbouw - uitbreiding woning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 28.2.2 onder c, mits een voldoende woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden en de bedrijfsvoering van omliggende (agrarische) bedrijven hierdoor niet onevenredig wordt belemmerd.

28.3.3 Kleinere dakhelling gebouwen

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 28.2.2 onder g, voor het toestaan van een kleinere dakhelling van gebouwen, mits:

- a. het oppervlak waarvoor een kleinere dakhelling voor bijgebouwen wordt toegestaan niet groter is dan 15% van het totale oppervlak van het gebouw;
- b. een kleinere dakhelling past binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel.

28.3.4 Vergroten oppervlak bijgebouwen zorgboerderij

Bij een omgevingsvergunning kan ter plaatse van de aanduiding "zorgboerderij" worden afgeweken van het bepaalde in sublid 28.2.2, onder e, voor het binnen het bestemmingsvlak bouwen van bijgebouwen en overkappingen tot een oppervlakte van 150% van de bestaande gebouwen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de noodzaak voor een doelmatige bedrijfsvoering dient redelijkerwijs te zijn aangetoond aan de hand van een bedrijfsplan;
- b. de zorgboerderij moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. inpassing van de bijgebouwen in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan, waarbij de uitvoering van het ruimtelijke kwaliteitsplan als voorschrift aan de omgevingsvergunning wordt verbonden.

28.3.5 Afwijken bestaande verschijningsvorm karakteristieke gebouwen

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in sublid 28.2.2, onder i, voor afwijkingen van de bestaande verschijningsvorm, mits de afwijking past binnen het bepaalde voor het bouwen van bouwwerken in lid 28.2.2, onder g.

28.4 Specifieke gebruiksregels

28.4.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. wonen in een woning, anders dan ten behoeve van een huishouding, met dien verstande dat een huishouden wel mag worden aangevuld met een huishouding ten behoeve van dringende sociale, verzorgings- of sociaal-economische redenen;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis gebonden beroep.

28.4.2 Aan-huis-gebonden beroep

De uitoefening van aan-huis-gebonden beroepen is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de aan-huis-gebonden activiteiten voor het beroep mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m²; of niet meer dan de bestaande oppervlakte, indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan-huis-gebonden beroep uitoefent;
- d. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens ondergeschikte verkoop, in direct verband met het aan-huis-gebonden beroep;
- e. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

28.4.3 Bed and breakfast

Het gebruik voor bed and breakfast is alleen toegestaan met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bed and breakfast voorziening mag alleen in de woning worden gevestigd;
- b. de vloeroppervlakte mag niet meer bedragen dan 100 m² of niet meer dan de bestaande oppervlakte indien deze meer dan 100 m² bedraagt;
- c. de bed and breakfast voorziening mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- d. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.

28.4.4 Minicamping

Het gebruik als minicamping is alleen toegestaan tot maximaal het bestaande aantal kampeermiddelen.

28.5 Afwijken van de gebruiksregels

28.5.1 Kleinschalige bedrijfsactiviteit

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 28.1 en lid 28.4 voor het gebruik van bestaande gebouwen voor een kleinschalige (bedrijfs)activiteit, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. Toegestaan zijn:
 1. bedrijfsactiviteiten die voorkomen in, of gelijk te stellen zijn met categorie 1 van de Bijlage 4 Staat van Bedrijfsactiviteiten;
 2. koffie- en theeschenkerij;
 3. eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen;
 4. een museum of galerie, of daarmee gelijk te stellen voorziening;
 5. zorgfuncties zoals een zorgboerderij.
- b. maximaal 30% van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen mag worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b kan een groter percentage van het gezamenlijke vloeroppervlak van de gebouwen worden gebruikt voor de onder a genoemde activiteiten, mits passend binnen de aard, schaal en het beeld van het perceel en de omgeving;
- d. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die de bedrijfsactiviteit uitoefent;

- e. er mag geen opslag van goederen in de openlucht plaatsvinden;
- f. er mag geen detailhandel plaatsvinden, behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met de (bedrijfs)activiteit;
- g. het parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden;
- h. in vergelijking met de bij recht toegestane functies mag geen onevenredig grotere verkeersbelasting op aangrenzende wegen en paden plaatsvinden;
- i. de (bedrijfs)activiteiten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn;
- j. het gebruik dient qua aard en schaal te passen bij de specifieke kwaliteiten en schaal van de omgeving, met name op het gebied van visuele aspecten, zoals reclame-uitingen en technische installaties.

Artikel 29 Leiding - Gas

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Gas' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van gasleidingen en de daarbij behorende belemmeringenstrook. In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel vóór de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn. Verder geldt voor zover de op de verbeelding weergegeven dubbelbestemmingen geheel of gedeeltelijk samenvallen, dat de dubbelbestemming "Leiding - Gas" voorrang krijgt.

29.2 Bouwregels

- a. Op of in de gronden mogen bouwwerken ten behoeve van een gasleiding worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een gasleiding mag niet meer bedragen dan 100 m² per gebouw en de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 en 6 m;
- c. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen;
- d. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte binnen deze bestemming niet wordt vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

29.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 29.2 voor het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

- a. hierdoor geen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen;
- c. geen (beperkt) kwetsbare objecten worden toegelaten.

29.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken als woning (waaronder niet worden begrepen bestaande woningen), school, kinderopvang of crèche.

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

29.5.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 29.5.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in lid 29.1:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen, egaliseren, woelen, mengen, diepploegen en ontginnen van de gronden;
- d. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- e. aanleggen van drainage en overige grondbewerkingen;
- f. het aanbrengen en rooien van bomen en diepwortelende beplantingen;
- g. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- h. het permanent opslaan van goederen.

29.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 29.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen volgens een verleende vergunning;
- c. die graafwerkzaamheden vormen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

29.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 29.5.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. vooraf schriftelijk advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 30 Leiding - Hoogspanning

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Leiding - Hoogspanning' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de aanleg, het beheer en het onderhoud van ondergrondse en bovengrondse hoogspanningsverbindingen en de daarbij behorende voorzieningen, met de hartlijn van de leiding ter plaatse van de aanduiding 'hartlijn leiding - hoogspanning'.

30.2 Bouwregels

- a. Op of in de gronden mogen bouwwerken ten behoeve van een hoogspanningsverbinding worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van gebouwen ten behoeve van een hoogspanningsverbinding mag niet meer bedragen dan 100 m² per gebouw en de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 3 en 6 m.
- c. de bouwhoogte van hoogspanningsmasten mag niet meer dan 40 m bedragen, of niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt dan 40 m;
- d. de hoogte van overige bouwwerken mag niet meer dan 2 m bedragen;
- e. ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming(en) mag - met inachtneming van de voor de betrokken bestemming(en) geldende (bouw)regels - uitsluitend worden gebouwd indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte en bouwhoogte binnen deze bestemming niet worden vergroot en gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

30.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 30.2 voor het bouwen overeenkomstig de betreffende andere bestemming van deze gronden, mits:

- a. hierdoor geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding;
- b. vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

30.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van de gronden en bouwwerken als woning (waaronder niet worden begrepen bestaande woningen), school, kinderopvang of crèche.

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

30.5.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 30.5.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de hierna aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren op en in de gronden als bedoeld in lid 30.1:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. het uitvoeren van graafwerkzaamheden anders dan normaal spit- en ploegwerk;
- c. het verlagen van de bodem en afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden;
- d. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen;
- e. het indrijven van voorwerpen in de bodem;
- f. het permanent opslaan van goederen.

30.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 30.5.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden:

- a. in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. waarmee op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan:
 1. is begonnen, voor zover daarvoor tot dat tijdstip geen vergunning was vereist;
 2. is of mag worden begonnen volgens een verleende vergunning;
- c. die graafwerkzaamheden vormen als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten.

30.5.3 Toelaatbaarheid van werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 30.5.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door de uitvoering daarvan, dan wel de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen:

- a. geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van en de veiligheidssituatie rond de betreffende leiding en
- b. ter zake daarvan vooraf advies van de leidingbeheerder is ingewonnen.

Artikel 31 Waarde - Archeologie 1

31.1 Bestemmingsomschrijving

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

31.2 Bouwregels

31.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken waarbij grond geroerd wordt met een (gezamenlijk) geroerde oppervlakte groter dan 100 m² en een diepte van 40 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld. Een dergelijke rapportage is niet noodzakelijk als aangetoond kan worden dat de betreffende gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

31.2.2 Voorschriften

Indien uit het in sublid 31.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning over of met betrekking tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

31.2.3 Bouwverbod

Indien uit het in lid 31.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen worden verstoord zonder dat het mogelijk is om deze door de in lid 31.2.2 genoemde voorschriften veilig te stellen, dan wordt de vergunning geweigerd.

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

31.3.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 100 m² of meer en de diepte 40 cm of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m² of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m² of meer en een

- g. diepte van 40 cm of meer bedraagt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- i. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 100 m² of meer bedraagt.

31.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 31.3.1 gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. uitgevoerd worden op gronden waarvan aangetoond kan worden dat deze geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

31.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in sublid 31.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in sublid 31.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden over of met betrekking tot:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate te zijn vastgesteld.

31.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 1' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 32 Waarde - Archeologie 3

32.1 Bestemmingsomschrijving

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

32.2 Bouwregels

32.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken waarbij grond geroerd wordt met een (gezamenlijk) geroerde oppervlakte groter dan 275 m² en een diepte van 40 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld. Een dergelijke rapportage is niet noodzakelijk als aangetoond kan worden dat de betreffende gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

32.2.2 Voorschriften

Indien uit het in sublid 32.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning over of met betrekking tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

32.3.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 275 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 275 m²;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer en een diepte van 40 cm of meer bedraagt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;

- i. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 275 m² of meer bedraagt.

32.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 32.3.1 gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. uitgevoerd worden op gronden waarvan aangetoond kan worden dat deze geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

32.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in sublid 32.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in sublid 32.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden over of met betrekking tot:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate te zijn vastgesteld.

32.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 33 Waarde - Archeologie 4

33.1 Bestemmingsomschrijving

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

33.2 Bouwregels

33.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken waarbij grond geroerd wordt met een (gezamenlijk) geroerde oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van 50 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld. Een dergelijke rapportage is niet noodzakelijk als aangetoond kan worden dat de betreffende gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

33.2.2 Voorschriften

Indien uit het in lid 33.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning over of met betrekking tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

33.3.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 500 m²;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;

- i. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 50 cm, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 500 m² of meer bedraagt.

33.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 33.3.1 gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. uitgevoerd worden op gronden waarvan aangetoond kan worden dat deze geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

33.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in lid 33.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in lid 33.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorwaarden worden verbonden over of met betrekking tot:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate te zijn vastgesteld.

33.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 4' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 34 Waarde - Archeologie 5

34.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van de verwachte archeologische waarden.

34.2 Bouwregels

34.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen, dient de aanvrager van een omgevingsvergunning, voor een of meerdere bouwwerken waarbij grond geroerd wordt met een (gezaamenlijk) geroerde oppervlakte groter dan 2500 m² en een diepte van 50 cm of meer, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die volgens de aanvraag zullen worden verstoord, in voldoende mate zijn vastgesteld. Een dergelijke rapportage is niet noodzakelijk als aangetoond kan worden dat de betreffende gronden geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

34.2.2 Voorschriften

Indien uit het in sublid 34.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning zullen of kunnen worden verstoord, kan het bevoegd gezag één of meerdere van de volgende voorschriften verbinden aan de omgevingsvergunning over of met betrekking tot:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de werken of werkzaamheden die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

34.3.1 Vergunningplicht

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

- a. het ophogen van de bodem;
- b. het aanleggen, verbreden en/of verharderen van wegen, paden, banen en/of parkeergelegenheden en/of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, wanneer de oppervlakte 2500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- c. het aanleggen, verbreden en dempen van sloten, vijvers en andere wateren, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m² of meer bedraagt;
- d. het verlagen of het verhogen van het waterpeil over een oppervlakte van meer dan 2500 m²;
- e. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie- of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt waarbij de breedte van deze werken tenminste 1,25 m bedraagt;
- f. het bebossen van gronden die op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan niet als bos zijn bestemd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- g. het rooien van bos of boomgaard, waarbij de stobben worden verwijderd, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;
- h. het aanleggen van bos of boomgaard, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m² of meer en een diepte van 50 cm of meer bedraagt;

- i. het uitvoeren van groundbewerkingen op een grotere diepte dan 50 centimeter, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, aanleggen van drainage en ontginnen, wanneer de oppervlakte van deze werken en werkzaamheden 2500 m² of meer bedraagt.

34.3.2 Uitzonderingen

Het in sublid 34.3.1 gestelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- a. het normale onderhoud of gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn, dan wel volgens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van de inwerkingtreding van dit plan;
- c. onderdeel zijn van werkzaamheden waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend en in werking is;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een ter zake deskundige;
- e. uitgevoerd worden op gronden waarvan aangetoond kan worden dat deze geroerd zijn en de trefkans op archeologische waarden gering is.

34.3.3 Toelaatbaarheid

- a. De vergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de in sublid 34.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de in sublid 34.3.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal kan de vergunning worden verleend, indien aan de vergunning één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden over of met betrekking tot:
 - 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- c. De vergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport van een archeologisch onderzoek heeft overgelegd. In dat rapport dient de archeologische waarde van het terrein dat volgens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate te zijn vastgesteld.

34.4 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door de bestemming 'Waarde - Archeologie 5' geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 35 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en herstel van de cultuurhistorisch ruimtelijke structuur, het historische bebouwingsbeeld en overige ruimtelijke elementen, zoals omschreven in het aanwijzingsbesluit van het beschermde dorpsgezicht Oud Avereest - Den Huizen en de toelichting op dit aanwijzingsbesluit, welke als respectievelijk bijlage 2 en bijlage 3 onderdeel uitmaken van deze regels.

De belangen van de dubbelbestemming 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' zijn primair ten opzichte van de belangen van de andere daar voorkomende bestemmingen.

35.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en andere bouwwerken geldt de volgende regel:

- de gebouwen en andere bouwwerken mogen uitsluitend in overeenstemming met het karakter van het beschermde dorpsgezicht worden gebouwd, zoals beschreven in lid 35.1

35.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en de afmetingen van bouwwerken ter voorkoming van onevenredige aantasting van het beschermde dorpsgezicht en de beeldbepalende panden.

- a. Voor wat betreft de hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek" kunnen nadere eisen worden gesteld aan:
 1. de situering van de gevels, in die zin dat deze binnen de in het plan aangegeven bouwgrenzen moeten worden gebouwd;
 2. de goothoogte, hoogte, dakhelling en kapvorm, in die zin dat aangesloten dient te worden bij de bouwvorm van het bestaande pand;
 3. de verhouding tussen de verticale en horizontale afmetingen van gevelopeningen, in die zin dat aangesloten dient te worden bij de verhouding van het bestaande pand dan wel indien dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dat aangesloten wordt bij het in lid 35.1 aangegeven beeld;
 4. het materiaalgebruik, in die zin dat sprake dient te zijn van het bestaande materiaalgebruik, dan wel indien dit redelijkerwijs niet mogelijk is, dat aangesloten wordt bij het in lid 35.1 aangegeven beeld;
 5. de plaats, hoogte en het materiaalgebruik van perceel- en erfafscheidingen op het bouwperceel.
- b. Voor wat betreft de overige (woon)bebouwing en daarbij behorende bouwwerken kunnen nadere eisen worden gesteld aan:
 1. de situering van gebouwen, voor zover deze niet op een afstand van ten minste 3 m uit de perceelsgrens wordt gebouwd;
 2. de goothoogte, hoogte, dakhelling en het aantal aaneen te bouwen woningen, dit in verband met de gewenste nadruk op een vrijstaande bouwwijze in één bouwlaag met een duidelijke kap;
 3. de situering van bijbehorende bouwwerken, voor zover deze op een kleinere afstand dan 5 m ten opzichte van de voorgevel van het hoofdgebouw zijn gelegen;
 4. de situering van gebouwen buiten het bouwvlak;
 5. de hoogte van perceel- en erfafscheidingen.
- c. De nadere eisen met betrekking tot de bebouwing kunnen uitsluitend gesteld worden met het oog op:
 1. de bevordering van de samenhang van het stedenbouwkundige en landschappelijk beeld;
 2. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;de historische ruimtelijke waarde van het beschermde dorpsgezicht zoals omschreven in de toelichting van het aanwijzingsbesluit voor het beschermde dorpsgezicht, welke is opgenomen in bijlage 3 van deze regels.

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

35.4.1 Vergunningplicht

Behoudens het bepaalde in sublid 35.4.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in de hierna aangegeven gronden de daarbij aangegeven werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- b. verlagen van de bodem en afgraven van gronden, tenzij daarvoor een vergunning is vereist volgens de Ontgrondingenwet, en het ophogen en egaliseren van de gronden;
- c. aanleggen en dempen van water;
- d. aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- e. het graven, vergraven, dan wel verbreden of dempen van watergangen en poelen;
- f. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden;
- g. het vellen of rooien van bomen, houtsingels of houtwallen.

35.4.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in sublid 35.4.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van de inwerkingtreding van het plan;
- c. werken en werkzaamheden die worden uitgevoerd ter ontwikkeling van de cultuurhistorisch ruimtelijke structuur en overige ruimtelijke kenmerken van het beschermd dorpsgezicht;
- d. werken en werkzaamheden op en in gronden binnen agrarische bouwvlakken;
- e. de aanleg van kavelpaden en in- of uitritten.

35.4.3 Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden

Werken en werkzaamheden als bedoeld in sublid 35.4.1 onder a, zijn slechts toelaatbaar, indien De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien door deze werken of werkzaamheden, dan wel de gevolgen daarvan, geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de waarden van het beschermd dorpsgezicht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 36 Anti-dubbelregel

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 37 Algemene bouwregels

37.1 Afstand tot water

37.1.1 Afstand tot water

Op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in artikel 24 (Water), mag niet worden gebouwd binnen een afstand van 5 m, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van die gronden.

37.1.2 Afwijken afstand tot water

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken, na advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, van sublid 37.1.1, voor het bouwen tot aan de bestemmingsgrens van die gronden.

37.2 Afstanden tot wegen

37.2.1 Afstanden tot wegen

Op en in gronden die grenzen aan de gronden als bedoeld in artikel 22 (Verkeer - 1) en 23 (Verkeer - 2), mogen binnen de hierna bij de verschillende categorieën wegen genoemde afstanden, loodrecht gemeten uit de as van de weg, uitsluitend andere bouwwerken worden gebouwd:

afstanden	bestemming:
20 m	Verkeer - 1
10 m	Verkeer - 2

37.2.2 Afwijken afstand tot wegen

Burgemeester en wethouders kunnen afwijken, na advies te hebben ingewonnen van de desbetreffende wegbeheerder omtrent de aanvaardbaarheid daarvan uit het oogpunt van wegbeheer en verkeersveiligheid, van sublid 37.2.1, voor het bouwen op een kleinere afstand tot de as van de weg.

Artikel 38 Algemene aanduidingsregels

38.1 Milieuzone - intrekgebied

Ter plaatse van de aanduiding 'Milieuzone - intrekgebied' geldt dat die gronden - naast de andere voor die gronden aangewezen bestemming(en) en aanduidingen - tevens bestemd zijn voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de kwaliteit van het grondwaterbeschermingsgebied; voor zover nieuwe activiteiten zijn gelegen in een intrekgebied, mag er geen verslechtering optreden van de grondwaterkwaliteit en mag er geen vergroting van het risico op verontreiniging van het grondwater plaatsvinden.

Artikel 39 Algemene afwijkingsregels

39.1 Woningplitsing voormalige boerderij

Bij omgevingsvergunning kan binnen de verschillende bestemmingen wonen worden afgeweken van de regels omtrent het toegestane aantal woningen per bouwperceel, voor het toestaan van:

- a. één woning extra, indien de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing meer dan 1.000 m³ bedraagt, met inachtneming van het bepaalde in c tot en met h;
- b. twee woningen extra, indien de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing meer dan 1.500 m³ bedraagt, met inachtneming van het bepaalde in c tot en met h;
- c. de extra woning mag uitsluitend worden gerealiseerd binnen de aaneengesloten bebouwing van een voormalige boerderij, te weten de woonruimte met aangrenzende deel of soortgelijke inpandige ruimte;
- d. de uiterlijke verschijningsvorm van de voormalige boerderij in stand blijft;
- e. de gezamenlijke inhoud van de woningen mag niet meer bedragen dan de bestaande inhoud van de aaneengesloten bebouwing;
- f. de extra woning dient te passen binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma;
- g. op geen van de gevels van een extra woning mag, bij voltooiing, de geluidsbelasting vanwege een weg op spoorweg de ter plaatse toegestane waarde volgens de Wet geluidhinder overschrijden;
- h. inpassing op het erf en in het landschap op zorgvuldige wijze plaatsvindt, aan de hand van een ruimtelijke kwaliteitsplan.

39.1.1 Bepalen inhoud bouwwerk

De inhoud van een bouwwerk waarvoor in lid 39.1 een inhoudsmaat wordt genoemd, dient bepaald te worden overeenkomstig het bepaalde in lid 2.3.

39.2 Windturbines

Bij omgevingsvergunning kan binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden, Bedrijf, Maatschappelijk, Recreatie en Wonen worden afgeweken van de regels voor het toestaan van één of meerdere windturbines, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. windturbines zijn niet toegestaan in de landschapstypen Beekdal- en Essen- en Hoevenlandschap;
- b. windturbines zijn niet toegestaan binnen 20 meter van de bestemmingen Leiding - Gas en de bestemming Leiding - Hoogspanning;
- c. windturbines zijn niet toegestaan in de gebieden zoals bepaald en begrensd in respectievelijk de artikelen 2.7.1 sub a en 2.7.2 onder 1 van de Omgevingsverordening Overijssel;
- d. binnen de bestemmingen Agrarisch met waarden zijn windturbines niet toegestaan buiten agrarische bouwvlakken;
- e. de maximale tiphoogte van windturbines bedraagt 25 meter;
- f. de windturbines moeten vanuit milieuoogpunt toelaatbaar zijn en niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden;
- g. de inpassing van windturbines op het erf en in het landschap moet op zorgvuldige wijze plaatsvinden.

39.3 Paardenbakken buiten het bouwvlak

Bij een omgevingsvergunning kan binnen de diverse bestemmingen 'agrarisch met waarden' worden afgeweken van het plan voor het realiseren van paardenbakken buiten bouw- of bestemmingsvlakken, voor het bedrijfsmatig of hobbymatig houden van paarden, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. situering binnen het bouw- of bestemmingsvlak niet mogelijk of niet doelmatig is;
- b. de meest nabij gelegen grens van de paardenbak moet binnen 25 meter van het bouw- of bestemmingsvlak liggen;
- c. de bouwhoogte van de omheining mag niet meer bedragen dan 1,5 m;
- d. het bedrijfsmatig houden van paarden is uitsluitend mogelijk voorzover de paardenbak onderdeel uitmaakt van een agrarisch bedrijf;
- e. het situeren van de paardenbak mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de gebruiks-

en ontwikkelingsmogelijkheden van de naastgelegen bestemmingen.

39.4 Algemene afwijkingsregels

39.4.1 Afwijkingsmogelijkheden

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan:

- a. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor nutsvoorzieningen, zoals gasdrukregelstations, wachthuisjes, fietsenstallingen, telefooncellen en transformatorhuisjes, uitgezonderd verkooppunten voor motorbrandstoffen, waarvan de oppervlakte niet meer dan 25 m², de goothoogte niet meer dan 3 m en de bouwhoogte niet meer dan 5 m mag bedragen;
- b. voor het bouwen van niet voor bewoning bestemde bouwwerken voor ecologische voorzieningen, zoals uitkijkpunten en observatiehutten, waarvan de oppervlakte niet meer dan 25 m² en de bouwhoogte niet meer dan 12 m mag bedragen;
- c. indien en voor zover afwijkingen ten aanzien van de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen noodzakelijk zijn ter aanpassing van het plan aan de bij uitmeting blijkende werkelijke toestand van het terrein, of uit oogpunt van doelmatig gebruik van gronden en bebouwing, mits die afwijkingen ten opzichte van hetgeen is aangegeven niet meer dan 5 m bedragen;
- d. voor afwijkingen van bepalingen, gesteld ten aanzien van maten en percentages, tot ten hoogste 10% van de in het plan aangegeven maten en percentages;
- e. voor het bouwen van antennemasten tot een bouwhoogte van maximaal 40 m;
- f. voor het realiseren bouwwerken ten behoeve van eenvoudige dagrecreatieve voorzieningen, zoals bijvoorbeeld schuilgelegenheden, rustpunten en informatieborden.

39.4.2 Toelaatbaarheid afwijkingen

Een omgevingsvergunning wordt niet verleend indien:

1. daardoor op enig aangrenzend terrein de realisering van het bestemmingsplan wordt belemmerd;
2. daardoor onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende erven.

Artikel 40 Algemene wijzigingsregels

40.1 Archeologische waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door aan gronden alsnog de bestemming 'Waarde - Archeologie 1, 2, 3, 4 of 5' toe te kennen, indien uit archeologisch onderzoek blijkt dat de bestemming van deze gronden, gelet op ter plaatse aanwezige archeologische waarden, aanpassing behoeft.

40.2 Intrekgebied

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een aanduiding 'Milieuzone - intrekgebied' op de verbeelding wordt aangebracht voor de (potentiële) waterwinning Bruchterveld.

40.3 Plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het plan te wijzigen door binnen de diverse bestemmingen 'agrarisch met waarden' de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - plattelandswoning' van de verbeelding te verwijderen, mits:

- a. de bewoning van de agrarische bedrijfswoning door een derde is beëindigd;
- b. de gerechtigden ten aanzien van de betreffende gronden daarmee instemmen.

40.4 Algemene wijzigingen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de ligging van bestemmings-, bouw- en aanduidingsgrenzen te wijzigen, met inachtneming van de volgende bepalingen:

- a. de bij wijziging betrokken grenzen mogen ten hoogste 25 m worden verschoven;
- b. de oppervlakte van de bij wijziging betrokken bestemmings- en bouwvlakken en aanduidingen mag ten hoogste 25% worden verkleind of vergroot ten opzichte van de oppervlakte vóór wijziging;
- c. door een wijziging mogen de belangen en waarden die het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden aangetast;
- d. deze wijzigingsbevoegdheid geldt niet voor de vergroting van agrarische bouwvlakken.

Artikel 41 Overige regels

41.1 Werking wettelijke regeling

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van het plan.

41.2 Afstemming welstandstoets

Voorzover de regels in het bestemmingsplan met betrekking tot:

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

ruimte bieden voor verschillende mogelijkheden van het realiseren van gebouwen, is deze ruimte tevens bedoeld voor het kunnen stellen van voorwaarden op basis van de in artikel 12a van de Woningwet voorgeschreven welstandscriteria (voor zover die binnen het betreffende gebied van toepassing zijn) mits:

- a. de vermindering van de goot- en bouwhoogte niet meer bedraagt dan 15% van de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte;
- b. de binnen de regels te realiseren oppervlakte niet wordt verminderd.

41.3 Uitsluiting seksinrichting

Het bestemmingsplan verzet zich tegen het gebruik van de gronden en gebouwen als seksinrichting.

41.4 Afstemming APV en evenementen

Dit bestemmingsplan verzet zich niet tegen het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen en andere meerdaagse of regelmatig terugkerende activiteiten met een maximum van drie evenementen per jaar voor de duur van ten hoogste 15 dagen per evenement, mits, voor zover noodzakelijk, een omgevingsvergunning op basis van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is verleend.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 42 Overgangsrecht

42.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel 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 wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 100%.
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.

42.2 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 43 **Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Hardenberg, Reestdal en Bergentheim-Zuid'.