

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten	15
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	16
Artikel 3 Agrarisch – Esdorpenlandschap.....	16
Artikel 4 Wonen.....	19
Artikel 5 Wonen – Voormalig boerderijpand	23
Artikel 6 Waarde – Archeologie 2	30
Artikel 7 Waarde – Archeologie 5	32
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	35
Artikel 8 Anti-dubbeltelregel.....	35
Artikel 9 Algemene bouwregels	36
Artikel 10 Algemene gebruiksregels	37
Artikel 11 Algemene afwijkingsregels	38
Artikel 12 Overige regels	39
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	40
Artikel 13 Overgangsrecht	40
Artikel 14 Slotregel.....	41
HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN BIJ DE REGELS	42
Bijlage 1 van de regels - Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten	42
Bijlage 2 van de regels – VNG-Bedrijvenlijst	43

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 het plan:

het bestemmingsplan "Buitengebied, Annerweg 9 te Eext" als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1680.BUIANNERWEG9-OB01 van de gemeente Aa en Hunze;

1.2 het bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en bijlagen;

1.3 aan-huis-verbonden beroep:

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, uitgezonderd prostitutie, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend door gebruiker, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, al dan niet in combinatie met volledig bedrijfseigen mestbewerking/-verwerking en mestraffinage;

1.7 agrarische bedrijfskavel:

een op de verbeelding weergegeven aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf is toegelaten;

1.8 agrarisch loonbedrijf:

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, al dan niet in combinatie met grondverzetwerkzaamheden;

1.9 ander bouwwerk:

een bouwwerk, geen gebouw, geen bijbehorend bouwwerk en geen overkapping zijnde;

1.10 archeologisch monument:

terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die daarom op grond van de Monumentenwet worden beschermd;

1.11 archeologisch onderzoek:

het verwerven van informatie, aan de hand van bestaande bronnen, en/of aan de hand van veldonderzoek;

1.12 archeologische verwachting:

het vermoeden over het voorkomen van archeologische waarden in een gebied;

1.13 archeologische waarden:

waarden die aan een terrein en/of gebied zijn toegekend vanwege de kennis en wetenschap van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteiten uit het verleden;

1.14 bassin:

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

1.15 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of andere bouwwerken;

1.16 bedrijf:

het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen en/of het leveren van diensten;

1.17 bedrijfsgebouw:

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

1.18 bedrijfsmatige exploitatie:

het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig complexmatig beheer/exploitatie, dat in de logiesverblijven recreatieve (nacht-) verblijfsmogelijkheden geboden worden;

1.19 bedrijfsvloeroppervlakte:

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

1.20 bedrijfswoning:

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

- agrarische bedrijfswoning: een bedrijfswoning waarin tevens (naast de agrariër) de rustende boer en familieleden tot de tweede graad woonachtig mogen zijn;

1.21 bestaand:

ten aanzien van de legaal aanwezige en vergunde bouwwerken en de werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, en het overige gebruik:

- bestaand ten tijde van het inwerkingtreden van het bestemmingsplan;

1.22 bestaande ammoniakemissie:

ammoniakemissie als gevolg van de feitelijk en legaal aanwezige veestapel op het tijdstip van de vaststelling van het bestemmingsplan. Onder bestaande ammoniakemissie wordt voorts gerekend de ammoniakemissie afkomstig uit een nog niet gerealiseerd stalsysteem, indien daarvoor ten tijde van de vaststelling van het plan sprake was van een volledig onherroepelijk vergunde situatie. Van een volledig onherroepelijk vergunde situatie is in ieder geval sprake indien ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan beschikt werd over een vergunning als bedoeld in artikel 19d Natuurbeschermingswet 1998;

1.23 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.24 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.25 bijbehorend bouwwerk:

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

1.26 blaastunnel:

een luchtzak gevuld met lucht en warmte, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.27 boerderijpand:

het gebouw behorende tot het voormalige agrarische bedrijf, waarin oorspronkelijk het woongedeelte en het bedrijfsgedeelte was ondergebracht en dat oorspronkelijk als het hoofdgebouw van het agrarisch bedrijf is gebouwd;

1.28 boomteelt:

de teelt van boomkwekerijgewassen;

1.29 boomkwekerijbedrijf:

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die specifiek is gericht op het telen van bomen, struiken en aanverwante gewassen;

1.30 bosbouw:

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

1.31 bouwblok:

een aaneengesloten gebied binnen een agrarische bedrijfskavel waarbinnen bouwwerken ten behoeve van een agrarisch bedrijf geconcentreerd worden opgericht;

1.32 bouwen:

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

1.33 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.34 bouwperceel:

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

1.35 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.36 bouwvlak:

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

1.37 bouwvoor:

de bovenste, veel bewerkte en vaak met humus materiaal verrijkte laag van de grond;

1.38 bouwwerk:

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

1.39 cultuurhistorische waarden:

de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.40 detailhandel:

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

1.41 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaats vinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal;

1.42 evenement:

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optocht, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

1.43 (extensief) dagrecreatief medegebruik:

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

1.44 fruitteelt:

de teelt of het kweken van fruit aan houtige gewassen;

1.45 gemengd agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waar twee verschillende vormen van landbouw worden uitgeoefend, te weten een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering en een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;

1.46 gebouw:

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

1.47 gebruiksgerichte paardenhouderij:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen, alsmede het opvangen en stallen van paarden en/of pony's in de vorm van een paardenpension, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.48 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.49 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.50 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.51 geluidszoneringsplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.52 geomorfologische waarden:

de waarden van de gronden vanwege de ontstaansgeschiedenis van de vormen van het aardoppervlak, welke waarden worden bepaald door de herkenbaarheid van de vormen;

1.53 glastuinbouwbedrijf:

een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarisch bedrijf dat is gericht op het telen van gewassen, waarbij de productie in kassen plaatsvindt;

1.54 groepsaccommodatie:

een groepsverblijf met meer dan tien slaappleatsen, niet zijnde een vast of mobiel kampeermiddel in hoofdzaak bestemd voor en gebezigd door groepen als kort verblijf, inclusief ondergeschikte lichte horeca;

1.55 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, op de wijze van een melkrundveehouderijbedrijf, een melkgeitenhouderijbedrijf, een schapenhouderijbedrijf, een akkerbouwbedrijf, een vollegrondse tuinbouwbedrijf, een productiegericht paardenhouderijbedrijf, en naar de aard daarmee gelijk te stellen agrarische bedrijven;

1.56 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeurgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.57 hoofdgebouw:

een gebouw, dat gelet op de bestemming, als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken;

1.58 horecabedrijf en/of -instelling:

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie;

1.59 horecagelegenheid:

een ruimte waarin de bedrijfsuitoefening is gericht op het tegen vergoeding verstrekken van maaltijden, eenvoudige etenswaren en dranken;

1.60 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet, zoals die gold op het moment van onherroepelijk worden van dit bestemmingsplan;

1.61 huishouden:

een zelfstandig(e) dan wel samenwonend persoon of groep van personen die binnen een complex van ruimten gebruik maken van dezelfde voorzieningen zoals een keuken, sanitaire voorzieningen en de entree;

1.62 inpassingsplan:

een plan waarin inzichtelijk wordt gemaakt op welke wijze een ontwikkeling wordt ingepast op het betreffende perceel en in relatie tot de omgeving.

1.63 intensief kwekerijbedrijf:

een agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van het telen van gewassen, zoals een paddenstoelenkwekerij, een wormen- en/of madenkwekerij, een viskwekerij, een witlofkwekerij of een combinatie van deze bedrijfstypen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstypen met (nagenoeg) geen gebruik van daglicht;

1.64 intensief veehouderijbedrijf:

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

1.65 kampeermiddel:

een mobiel en/of vast kampeermiddel dan wel enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.66 kampeerterrein:

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

1.67 kap:

een dak met een zekere helling;

1.68 karakteristiek bouwwerk:

een bouwwerk met zodanige kenmerken of een zodanige verschijningsvorm, dat het een positieve invloed heeft op de waarden in de omgeving, of typerend en gezichtsbepalend is voor een zekere historische tijdsperiode;

1.69 kas:

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

1.70 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van bedrijfsmatige activiteiten, geen detailhandel zijnde en prostitutie, zoals genoemd in bijlage 1 bij deze regels;

1.71 kleinschalige duurzame energiewinning:

energie die gewonnen wordt uit kleinschalige perceelsgebonden bronnen, niet zijnde windturbines of zonnepaneelvelden, waarbij weinig tot geen schadelijke milieueffecten optreden bij winning en omzetting en die in onuitputtelijke hoeveelheden beschikbaar is, zoals zon, wind, water, aard- en omgevingswarmte;

1.72 kleinschalig kampeerterrein:

een kampeerterrein ten behoeve van het plaatsen van een beperkt aantal kampeermiddelen, uitgezonderd stacaravans, gedurende een beperkte periode in het jaar;

1.73 kunstveld:

locatie waar kunstobjecten worden geschapen en geëxposeerd;

1.74 kwekerijbedrijf:

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die specifiek is gericht op het telen van bomen, struiken, (tuin)planten en aanverwante gewassen, zoals een boomkwekerijbedrijf, een sierteeltbedrijf, een fruitteeltbedrijf en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven;

1.75 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden;

1.76 landgoed:

geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak - daaronder begrepen die waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende opstallen voorkomen - voorzover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is;

1.77 landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap. Bij de afweging van het begrip landschappelijke waarden zal bijlage 'Landschappelijke kernkwaliteiten en inrichtingsprincipes buitengebied Aa en Hunze' van de toelichting steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

1.78 lawaaisporten:

schietsporten, auto- en motorcross, modelvliegen, en naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen sporten;

1.79 logies en ontbijt:

een kleinschalige, aan de woonfunctie ondergeschikte, (veelal) kortdurende, toeristische verblijfsvoorziening, voor uitsluitend logies en ontbijt, die deel uitmaakt van het hoofdgebouw/ bedrijfswoning (inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken) en of is gevestigd in een (van de) vrijstaand(e) bijbehorende bouwwerk(en) en wordt gerund door de bewoner van het betreffende perceel;

1.80 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, religieuze, sociaal-culturele, medische en sociaal-medische voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van opvang van mensen en dieren én voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening;

1.81 manege-activiteiten:

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

1.82 mantelzorg:

intensieve zorg of ondersteuning, die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende, ten behoeve van zelfredzaamheid of participatie, rechtstreeks voortvloeiend uit een tussen personen bestaande sociale relatie, die de gebruikelijke hulp van huisgenoten voor elkaar overstijgt, en waarvan de behoefte met een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur kan worden aangetoond;

1.83 mest- en/of organische (bij)productvergisting:

het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen door bacteriën waarbij methaangas vrijkomt;

1.84 mestbewerking:

de behandeling van dierlijke mest zonder noemenswaardige veranderingen aan het product, zoals mengen, roeren, homogeniseren en verwijderen van vreemde objecten zoals plastic folie en hoeven;

1.85 mestopslag:

een werk of een bouwwerk ten behoeve van de opslag van mest;

1.86 mestverwerking:

de toepassing van basistechnieken of combinaties daarvan met als doel de aard, samenstelling of hoedanigheid van dierlijke mest te wijzigen, zoals scheiding, bezinking, toevoeging van additieven, vergisting, beluchting, droging, compostering indamping, vergassing en verbranding;

1.87 mobiel kampeermiddel:

een tent, tentwagen, kampeerauto, toercaravan of enig ander onderkomen op een kampeerterrein;

1.88 molenbeschermingszone:

aangewezen gebied waarbinnen het zicht op de molen en de vrije windtoetreding beschermd worden;

1.89 natuurlijke waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de geologische, bodemkundige en biologische elementen voorkomende in dat gebied (bij de afweging van het begrip natuurlijke waarden zullen de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet steeds onderdeel van het toetsingskader zijn);

1.90 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering op de wijze van een intensief veehouderijbedrijf of een intensief kwekerijbedrijf;

1.91 normaal agrarisch gebruik:

het regulier gebruik, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor het agrarisch gebruik van de gronden, waartoe in ieder geval wordt gerekend grondbewerkingen tot een diepte van 30 cm onder maaiveld en niet bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;

1.92 normaal bosbeheer:

het onderhoud en beheer, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goede instandhouding van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van de bosgebieden;

1.93 normaal natuurbeheer:

het onderhoud en beheer, dat gelet op de bestemming regelmatig noodzakelijk is voor een goede instandhouding van de natuurlijke, landschappelijke en cultuurhistorische waarden van de natuurgebieden;

1.94 normaal onderhoud:

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

1.95 ondergeschikte lichte horeca:

horeca die ondergeschikt en in hoofdzaak ten dienste staat van en gerelateerd is aan de bestemming en tot doel heeft het verstrekken van kleine etenswaren en dranken. Tot ondergeschikte horeca worden mede gerekend mobiele horecastands, drankautomaten, en dergelijke;

1.96 opgaande meerjarige teelt:

de meerjarige teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken, het kweken van fruit aan houtige gewassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen van opgaande teelt van meerjarige gewassen;

1.97 overkapping:

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder wanden dan wel met ten hoogste één wand;

1.98 paardrijbak:

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

1.99 peil:

- a. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende maaiveld;
- c. indien in, op of over het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil (of een ander plaatselijk aan te houden waterpeil);

1.100 permanente bewoning:

de bewoning van een recreatiewoning als hoofdverblijf;

1.101 productiegebonden detailhandel:

detailhandel in goederen die ter plaatse worden vervaardigd, geteeld, gerepareerd en/of toegepast in het productieproces, waarbij de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie al dan niet in combinatie met de verkoop van streekeigen goederen;

1.102 productiegerichte paardenhouderij:

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het houden van paarden, waarbij al dan niet in ondergeschikte mate het africhten en de handel van paarden plaatsvindt;

1.103 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;

1.104 prostitutiebedrijf:

een gebouw, voer- of vaartuig, dan wel enig gedeelte daarvan, geheel of gedeeltelijk bestemd, dan wel in gebruik voor het daar uitoefenen van prostitutie;

1.105 recreatieappartement:

het geheel van bijbehorende vertrekken als afzonderlijk gemeubileerde woongelegenheden, bedoeld voor verblijfsrecreatie, als onderdeel van een (andere) hoofdfunctie;

1.106 recreatieve bewoning:

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

1.107 recreatiewinkel:

een winkel op een recreatieterrein, waarin de bedrijfsuitoefening is gericht op detailhandel in hoofdzaak ten dienste van dat recreatieterrein;

1.108 recreatiewoning:

een gebouw, geen woonkeet en geen caravan zijnde, bestemd om uitsluitend door een persoon, een gezin of een daarmee gelijk te stellen groep van personen, dat/die zijn hoofdverblijf elders heeft, gedurende een gedeelte van het jaar te worden bewoond;

1.109 relatie:

een figuur dat twee afzonderlijk weergegeven delen van een agrarische bedrijfskavel of een bestemmingsvlak met elkaar verbindt, zodanig dat voor toepassing van de regels sprake is van één agrarische bedrijfskavel of bestemmingsvlak;

1.110 risicogevoelig bouwwerk cq. Object

een bouwwerk c.q. object, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;

1.111 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, een richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden
bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.112 schuilstal:

een vrij in het open veld staande stalling, die wordt gebruikt voor het bieden van schuilgelegenheid voor vee, waarbij in geringe mate opslag van agrarische producten plaatsvindt;

1.113 seksinrichting:

een voor het publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, prostitutie wordt verricht. Onder een seksinrichting worden in elk geval verstaan: een erotische-massagesalon, een seksbioscoop, een sekstheater, een seksautomatenhal, of een parenclub, of een daarmee gelijk te stellen bedrijf, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.114 sierteelt:

de teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken;

1.115 silo:

een ander bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.116 tunnelkas:

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

1.117 vast kampeermiddel:

een stacaravan, trekkershut of ander recreatief verblijfsmiddel ten behoeve van recreatief nachtverblijf op een kampeerterrein, welke naar aard en inrichting bestemd is om duurzaam ter plaatse te blijven en al dan niet direct steun vindt in of op de grond (plaatsgebonden) en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

1.118 vollegronds tuinbouwbedrijf:

een grondgebonden agrarisch bedrijf dat overwegend of uitsluitend is gericht op het telen van tuinbouwgewassen in de volle grond;

1.119 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien het een gebouw betreft met meer dan één naar de weg gekeerde gevel, de gevel die door de ligging, de situatie ter plaatse en/of de feitelijke indeling van het gebouw als voorgevel moet worden aangemerkt;

1.120 voorkeurgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit Geluidhinder;

1.121 vuurwerkbedrijf:

een bedrijf dat in hoofdzaak is gericht op de vervaardiging of assemblage of de handel in vuurwerk, c.q. de opslag van vuurwerk en/of de daarvoor benodigde stoffen;

1.122 windmolen:

een bouwwerk ten behoeve van de opwekking van windenergie;

1.123 woning:

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

1.124 woonhuis:

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

1.125 zorgboerderij:

een zorgfunctie als hoofdtak waarbij de sociaal-medische opvang van personen, al dan niet in de vorm van het ter plaatse woonachtig zijn, gecombineerd wordt met agrarische activiteiten, in die zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische of natuurbeherende activiteiten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

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

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Bouwonderdelen zoals goten, dakoverstekken en in dakoverstekken geïntegreerde goten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen met een minimale oversteek van 75 cm worden in de oppervlakte meeberekend;

2.6 de bouwhoogte van een molen/windturbine

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de molen/windturbine;

2.7 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van kantoren, winkels of bedrijven, met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen, trappenhuizen, gangen en overige dienstruimten;

2.8 de onderlinge afstand

de kortste afstand van enig punt van een gebouw tot enig punt van een ander gebouw;

2.9 bouwen op de erf- of perceelgrens

bij bouwen op de erf- of perceelgrens wordt een bouwwerk gemeten aan de kant waar het aansluitend afgewerkt terrein het hoogste is.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch – Esdorpenlandschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch - Esdorpenlandschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het (bedrijfsmatig) agrarisch grondgebruik;
 - b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden;
 - c. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
 - d. extensief dagrecreatief medegebruik van bestaande infrastructuur en voorzieningen;
 - e. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;
 - f. bestaande schuilstallen;
- met daaraan ondergeschikt:
- g. nutsvoorzieningen;
 - h. kleinschalige duurzame energiewinning;
 - i. wegen, paden en overige oppervlakteverhardingen;
 - j. beken, plassen, poelen, vennen, sloten en/of andere watergangen en/of -partijen al dan niet mede bestemd voor waterberging;
 - k. kaden met een waterkerende functie;
- met de daarbijbehorende:
- l. andere bouwwerken;

3.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegevoegd.

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

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

- a. er mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd;

3.2.1 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er mogen geen andere bouwwerken worden gebouwd.

3.3 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van de plaatsing van een mestvergistingsinstallatie of een daarmee gelijk te stellen bouwwerk;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor niet-agrarische bedrijvigheid;
- c. het opslaan van mest, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten de agrarische bedrijfskavel, met uitzondering van tijdelijke opslag van landbouwproducten (maximaal zes maanden per jaar);
- d. het opslaan van niet-agrarische producten, auto's, caravans en boten;
- e. het gebruik van spoelplaatsen ten behoeve van de bollenteelt buiten de bouwvlakken;
- f. het plaatsen van tunnelkassen, blaastunnels, en naar de aard daarmee gelijk te stellen objecten;

- g. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van wegen en paden anders dan ten behoeve van het agrarisch gebruik (buiten het bouwblok) of de bereikbaarheid van bebouwde percelen;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan:
 - 1. waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan:
 - 1. waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- k. het gebruik van gronden ten behoeve van de sierteelt, fruitteelt, boomteelt, houtteelt, of overige opgaande meerjarige teeltvormen hoger dan 1,50 m;
- l. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak al dan niet met de daarbijbehorende bouwwerken, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- m. het gebruik van de gronden ten behoeve van containerteelt;
- n. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een hoveniersbedrijf, een vakantiewoning, dagrecreatie, vergaderingen en seminars, logies en ontbijt met een gezamenlijke oppervlakte die meer bedraagt dan de bestaande gezamenlijke oppervlakte.

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

3.6.1 Vergunningplicht

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

- a. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van bosaanplant tot een aaneengesloten oppervlakte van ten hoogste 1,00 hectare;
- b. het dempen en/of graven van sloten, poelen (diameter > 10 m) en/of andere watergangen en/of -partijen;
- c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het extensief dagrecreatief medegebruik en/of het educatief medegebruik;
- d. het aanleggen en/of verharden van paden of parkeergelegenheden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van het aanleggen en/of verharden van wegen ter ontsluiting van agrarische percelen, kuilvoerplaten en sleuvsilo's;
- e. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of -leidingen;

3.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 3.6.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.6.3 Toetsingscriteria a t/m e

De omgevingsvergunning in lid 3.6.1 kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijk waarden en de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden. De in lid 3.6.1 onder b, voorzover het betreft het dempen, genoemde vergunning, kan voorts slechts worden verleend indien er zodanige compensatie plaatsvindt dat de landschappelijke structuur niet onevenredig wordt geschaad.

3.7 Wijzigingsbevoegdheid

3.7.1 Algemene wijziging naar natuur

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Esdorpenlandschap' wordt gewijzigd in de bestemming 'Natuur', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 47 van het bestemmingsplan Buitengebied van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. de wijziging past binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur dan wel betrekking heeft op particulier natuurbeheer;
- d. de wijzigingsbevoegdheid niet eerder wordt toegepast dan nadat de betreffende gronden in zijn geheel voor de daadwerkelijke natuurontwikkeling zijn verworven of aangewezen;
- e. rekening wordt gehouden met voorzienbare nieuwe infrastructuur, dorpsuitbreidingen en (uitbreiding van) bedrijventerreinen;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, de archeologische en cultuurhistorische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. de wijziging uitsluitend wordt toegepast op basis van een inrichtingsplan dan wel op basis van vastgestelde/overeengekomen natuur(beheer)doelen dat/die in elk geval inzicht geeft/geven in de bodemingrepen, de gevolgen voor de waterhuishouding en het toekomstig landschapsbeeld. De omzetting en inrichting van de in het wijzigingsplan begrepen gronden moet in overeenstemming met het bij het wijzigingsplan behorende en gewaarmerkte inrichtingsplan of de vastgestelde/overeengekomen natuur(beheer)doelen plaats vinden;
- h. er voor het toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid een planschade overeenkomst is gesloten.

3.7.2 Vergroten bestemmingsvlakken wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Agrarisch - Esdorpenlandschap' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' of 'Wonen - Voormalig boerderijpand' ten behoeve van het vergroten van bestemmingsvlakken, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 4 of 5 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de oppervlakte van het betreffende bestemmingsvlak voor het wonen na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid ten hoogste 2.000 m² zal bedragen;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. met een inpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- e. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 4 Wonen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen en bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor ruimten voor:
 1. een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit zoals genoemd in bijlage 1, logies en ontbijt en/of mantelzorg;

met daaraan ondergeschikt:

- b. kleinschalige duurzame energiewinning;
- c. wegen en paden;
- d. water;

met de daarbijbehorende:

- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. andere bouwwerken.

4.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegevoegd.

4.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen geldt de volgende regel:

- de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen zal ten hoogste 250 m² bedragen.

4.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
- c. indien en voorzover een bestemmingsvlak is voorzien van de aanduiding 'bouwvlak' zal een hoofdgebouw binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- d. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- e. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij:
 1. de bestaande oppervlakte van een hoofdgebouw meer bedraagt dan 150 m², in welk geval de bestaande oppervlakte van het hoofdgebouw als maximum geldt;
 2. ter plaatse de aanduiding 'bouwvlak' geldt, in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw in afwijking van het bepaalde in lid 4.2.1 300 m² mag bedragen, tenzij ter plaatse de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende oppervlakteregeling, in welk geval voor de oppervlakte alleen de bepaling van lid 4.2.1 van toepassing is;
- f. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- g. de bouwhoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 8,00 m bedragen;
- h. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 25° bedragen;
- i. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.

4.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de aangebouwde bijbehorende bouwwerken bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 75% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, tenzij en voor zover de oppervlakte van het hoofdgebouw de bijbehorende bouwwerken gezamenlijk niet groter wordt dan 250 m²;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken zal ten hoogste 100 m² bedragen, tenzij en voor zover de oppervlakte van het hoofdgebouw de bijbehorende bouwwerken gezamenlijk niet groter wordt dan 250 m²;
- d. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- e. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten minste 1,00 m lager zijn dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- f. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten minste 25° bedragen.
- g. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

4.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel en/of het verlengde daarvan van het hoofdgebouw ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. er zullen geen paardrijbakken en bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

4.3 Afwijken van de bouwregels

4.3.1 Bouwhoogte hoofdgebouwen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.2 onder g in die zin dat de bouwhoogte van hoofdgebouwen wordt vergroot tot ten hoogste 10,00 m, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.3.2 Vergroten bouwhoogte bijbehorende bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder e in die zin dat de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk minder dan 1,00 m lager dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw bedraagt, mits:

- a. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast, indien dit vanuit de cultuurhistorische waarden van de bebouwing wenselijk is;
- b. de bouwhoogte van een bijbehorend bouwwerk ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw zal bedragen;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

4.3.3 Verkleinen dakhelling aangebouwde bijbehorende bouwwerken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.3 onder f in die zin dat aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw worden voorzien van een dakhelling van 0°, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld;

4.3.4 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2.4 onder b in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van een paardrijbak ten hoogste 6,00 m bedraagt;
- b. tevens de in lid 4.5.3 bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

4.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroeps-/bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit meer bedraagt dan één derde deel van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief de bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak;
 2. het beroeps-/bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit meer bedraagt dan 50 m²;
 3. degene die de activiteiten in het hoofdgebouw uitvoert, geen hoofdbewoner van de woning is;
 4. er detailhandel plaatsvindt;
 5. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- b. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan:
 1. waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
 2. logies en ontbijt, waarbij ten hoogste twee kamers voor ten hoogste vier personen worden ingericht in de hoofdgebouw en/of de aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot een gebruiksoppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan productiegebonden detailhandel;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- g. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak al dan niet met de daarbijbehorende bouwwerken, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken voor de in lid 4.1 onder a specifieke aangeduide bedrijvigheid indien de gezamenlijke vloeroppervlakte meer dan 100 m² bedraagt, tenzij de bestaande gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande gezamenlijke oppervlakte geldt.

4.5 Afwijken van de gebruiksregels

4.5.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder b in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor bewoning in het kader van de mantelzorg, mits:

- a. de bewoning van een vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van mantelzorg voor personen;
- b. de oppervlakte van de voor mantelzorg te gebruiken woonruimte in een vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 100 m²;
- c. de inrichting van het vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw ten behoeve van de mantelzorg ongedaan wordt gemaakt na beëindiging van de mantelzorg zodanig dat het vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw weer functioneel ondergeschikt is aan de bedrijfswoning;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

4.5.2 Logies en ontbijt

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder b en d punt 2 in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van logies en ontbijt, mits:

- a. ten hoogste twee kamers voor ten hoogste vier personen worden ingericht in het (de) vrijstaande bijbehorende bouwwerk(en) tot een gebruiksoppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. er voldoende parkeervoorzieningen op het eigen erf aanwezig zijn;
- d. voorts voldaan wordt aan de uitgangspunten van de beleidsnotitie Bed & Breakfast-accommodaties in Aa en Hunze, 23 april 2015;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.5.3 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.4 onder g in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak al dan niet met de daarbijbehorende andere bouwwerken mits:

- a. het uitsluitend gaat om een hobbymatige functie bij het wonen;
- b. een paardrijbak achter het woonhuis wordt gesitueerd;
- c. de afstand van een paardrijbak tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 5,00 m bedraagt;
- d. er een minimale afstand van 50 meter tussen de paardrijbak en woningen van derden wordt aangehouden;
- e. bij toepassing van verlichting er sprake dient te zijn van objectgerichte verlichting, die niet tot buiten de paardrijbak reikt. Dit dient te worden aangetoond door middel van een verlichtingsrapport;
- f. de oppervlakte van een paardrijbak maximaal 1.200 m² bedraagt;
- g. de landschappelijke inpassing gestalte krijgt in een inpassingsplan (uitgaande van inheemse beplanting).

Artikel 5 Wonen – Voormalig boerderijpand

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Voormalig boerderijpand' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen in de vorm van voormalige boerderijpanden en bijbehorende bouwwerken, al dan niet in combinatie met en in ondergeschikte mate ruimte voor ruimten voor:
 1. Een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, zoals genoemd in bijlage 1, logies en ontbijt en/of mantelzorg en/of een bedrijfsmatige activiteit, zoals die is genoemd in bijlage 2 onder de categorieën 1 en 2, niet zijnde geluidszoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. het behoud en het herstel van de waardevolle hoofdvormen van de voormalige boerderijpanden, waarbij, indien de gronden op de verbeelding zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek', de instandhouding van de bestaande karakteristieke waarden wordt nagestreefd;

met daaraan ondergeschikt:

- c. kleinschalige duurzame energiewinning;
- d. wegen en paden;
- e. water;

met de daarbijbehorende:

- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. andere bouwwerken.

5.2 Bouwregels

Deze bouwregels zijn eveneens van toepassing voor functies die na afwijken van de gebruiksregels binnen de bestemming zijn toegevoegd.

5.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één woonhuis worden gebouwd;
- c. een woonhuis zal worden gebouwd op de plek van het bestaande voormalige boerderijpand;
- d. de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een woonhuis zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte en dakhelling bedragen.

5.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bijbehorende bouwwerken zullen ten minste 3,00 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het woonhuis dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis zal ten hoogste 150 m² bedragen, tenzij:
 1. de bestaande oppervlakte meer dan 150 m² maar minder dan 250 m² bedraagt, in welk geval de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 250 m² zal bedragen;
- c. de goothoogte van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- d. de dakhelling van een bijbehorend bouwwerk zal ten hoogste 60° bedragen.

5.2.3 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het woonhuis en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. er zullen geen paardrijbakken en bouwwerken ten behoeve van de opwekking van windenergie worden gebouwd;
- c. de bouwhoogte van andere bouwwerken zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

5.3 Afwijken van de bouwregels

5.3.1 Bouwen hoofdgebouw buiten bestaande locatie

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder c in die zin dat een woonhuis gedeeltelijk buiten de plek van het bestaande voormalige boerderijpand wordt gebouwd, mits:

- a. het bouwen buiten de plek van het bestaande voormalige boerderijpand uitsluitend plaatsvindt door middel van een geringe uitbreiding van het woonhuis tot een oppervlakte van het woonhuis van ten hoogste 100 m²;
- b. de uitbreiding op ten minste 5,00 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het woonhuis wordt gerealiseerd met doortrekking van de bestaande dakvorm;
- c. de breedte van de uitbreiding ten hoogste 3,00 m bedraagt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bebouwingskarakteristiek van het woonhuis en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

5.3.2 Afwijken bestaande maatvoeringen hoofdgebouw 2

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.1 onder d in die zin dat in ondergeschikte mate wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen van een voormalig boerderijpand, mits:

- a. dit vanwege bouwtechnische vereisten noodzakelijk is;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van het voormalige boerderijpand.

5.3.3 Vergroten gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken ten behoeve van woningsplitsing

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, mits:

- a. deze vergunning uitsluitend wordt verleend, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen';
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken per woning ten hoogste 100 m² zal bedragen;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.4 Vergroten gezamenlijke oppervlakte bijbehorende bouwwerken ten behoeve van het houden van dieren

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b in die zin dat de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis ten behoeve van het houden van dieren wordt vergroot tot ten hoogste 500 m², mits:

- a. de omvang van de agrarische activiteiten ten hoogste 10 NGE bedraagt;
- b. het bestemmingsvlak voor ten hoogste 50% wordt bebouwd;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.3.5 Saneringsregeling bijbehorende bouwwerken 1

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.2 onder b in die zin dat, indien reeds 250 m² of meer aan bijbehorende bouwwerken bij een woonhuis aanwezig is, maar minder dan 500 m², een per bestemmingsvlak eenmalige vervangende bouw en/of verbouw van bijbehorende bouwwerken plaats mag vinden tot een maximumoppervlak van 50% van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken boven de 150 m², mits:

- a. het verlenen van deze vergunning tot gevolg heeft dat er een afname van de bestaande hoeveelheid aan bebouwing bij woonhuizen plaatsvindt ten gunste van de landschappelijke waarden en de ruimtelijke kwaliteit van het bebouwingsbeeld;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

5.3.6 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2.3. onder b in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- a. de bouwhoogte van lichtmasten ten behoeve van een paardrijbak ten hoogste 6,00 m bedraagt;
- b. tevens de in lid 5.5 bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

5.4 Specifieke gebruiksregels

5.4.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken voor bedrijvigheid anders dan genoemd in lid 5.1;
- b. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw en/of een bijbehorend bouwwerk voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroeps-/bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit meer bedraagt dan één derde deel van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw, inclusief de bijbehorende bouwwerken binnen het bestemmingsvlak;
 2. het beroeps-/bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep of de kleinschalige bedrijfsmatige activiteit meer bedraagt dan 50 m²;
 3. degene die de activiteiten in het hoofdgebouw uitvoert, geen hoofdbewoner van de woning is;
 4. er detailhandel plaatsvindt;

- 5. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer respectievelijk de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- c. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning, tenzij de gronden zijn voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - twee woningen', in welk geval een woonhuis voor ten hoogste twee woningen mag worden gebruikt;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan:
 - 1. waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend;
 - 2. logies en ontbijt, waarbij ten hoogste twee kamers voor ten hoogste vier personen worden ingericht in de hoofdgebouw en/of de aangebouwde bijbehorende bouwwerken tot een gebruiksoppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- f. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak al dan niet met de daarbijbehorende bouwwerken, anders dan waarvoor in het verleden planologische medewerking is verleend.

5.5 Afwijken van de gebruiksregels

5.5.1 Gelijkwaardige bedrijvigheid

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4.1 onder a in die zin dat de gronden en bouwwerken, al dan niet in samenhang met inpandige bouwactiviteiten, worden gebruikt voor bedrijven, welke naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in lid 5.1 onder a genoemde bedrijven, mits:

- a. het niet betreft detailhandelsbedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5.2 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4.1 onder d in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, worden gebruikt voor bewoning in het kader van de mantelzorg, mits:

- a. de bewoning van een vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van mantelzorg voor personen;
- b. de oppervlakte van de voor mantelzorg te gebruiken woonruimte in een vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 100 m²;
- c. de inrichting van het vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw ten behoeve van de mantelzorg ongedaan wordt gemaakt na beëindiging van de mantelzorg zodanig dat het vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw weer functioneel ondergeschikt is aan de bedrijfswoning;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

5.5.3 Logies en ontbijt

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4.1 onder d en d punt 2 in die zin dat vrijstaande bijbehorende bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekking ten behoeve van recreatieve bewoning in de vorm van logies en ontbijt, mits:

- a. ten hoogste twee kamers voor ten hoogste vier personen worden ingericht in het (de) vrijstaande bijbehorende bouwwerk(en) tot een gebruiksoppervlakte van ten hoogste 50 m²;
- b. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- c. er voldoende parkeervoorzieningen op het eigen erf aanwezig zijn;
- d. voorts voldaan wordt aan de uitgangspunten van de beleidsnotitie Bed & Breakfast-accommodaties in Aa en Hunze, 23 april 2015;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.5.4 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.4.1 onder i in die zin dat gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak al dan niet met de daarbijbehorende andere bouwwerken mits:

- a. de bouwhoogte van andere bouwwerken ten behoeve van een paardrijbak ten hoogste 1,50 m bedraagt;
- b. het uitsluitend gaat om een hobbymatige functie bij het wonen;
- c. een paardrijbak achter het woonhuis wordt gesitueerd;
- d. de afstand van een paardrijbak tot de zijdelingse perceelgrens ten minste 5,00 m bedraagt;
- e. er een minimale afstand van 50 meter tussen de paardrijbak en woningen van derden wordt aangehouden;
- f. bij toepassing van verlichting er sprake dient te zijn van objectgerichte verlichting, die niet tot buiten de paardrijbak reikt. Dit dient te worden aangetoond door middel van een verlichtingsrapport;
- g. de oppervlakte van een paardrijbak maximaal 1.200 m² bedraagt;
- h. de landschappelijke inpassing gestalte krijgt in een inpassingsplan (uitgaande van inheemse beplanting).

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

5.6.1 Vergunningplicht

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

- het gedeeltelijk verwijderen van karakteristieke bouwwerken, voor zover voorzien van de aanduiding 'karakteristiek'.

5.6.2 Uitzonderingen

Het bepaalde in lid 5.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.

5.6.3 Toetsingscriteria

De omgevingsvergunning in lid 5.6.1 kan worden verleend, mits:

- a. de bouwtechnische kwaliteit dusdanig slecht is dat hergebruik in alle redelijkheid niet mogelijk is;
- b. het delen van een bouwwerk betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door verwijderen daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke waarden plaatsvindt.

5.7 Wijzigingsbevoegdheid

5.7.1 Woningsplitsing

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat een woonhuis, al dan niet in samenhang met in pandige bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:

- a. de gronden worden voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – twee woningen';
- b. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee woningen worden gevestigd;
- c. de oppervlakte van het woonhuis ten minste 200 m² bedraagt;
- d. de gezamenlijke oppervlakte voor bijbehorende bouwwerken wordt vergroot, waarbij tevens de vergunning van lid 5.3.4 wordt verleend;
- e. de wijzigingsbevoegdheid passend is in het geldende Woonplan;
- f. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.7.2 Vergroten woonhuis

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat in geval een voormalig boerderijpand kleiner is dan 150 m² het voormalig boerderijpand wordt vergroot tot ten hoogste 150 m², mits:

- a. er geen sprake is van een voormalig boerderijpand met een karakteristieke waarden, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. de bestaande hoofdvorm van het voormalige boerderijpand behouden blijft;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

5.7.3 Wijzigen naar bestemming agrarisch

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen - Voormalig boerderijpand' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Esdorpenlandschap', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - agrarische bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf' ter plaatse wordt aangebracht;
- c. vestiging op een bestaand agrarisch bouwblok niet mogelijk is;
- d. met een inpassingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast;
- e. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf, een en ander aangetoond met een bedrijfsplan;
- f. de omvang van de agrarische bedrijfskavel maximaal 2,00 hectare zal bedragen;

- g. de mest-, natuur- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- h. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- i. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;

5.7.4 Wijzigen naar bestemming paardenhouderij

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen - Voormalig boerderijpand' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderij', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de artikel 6 van het bestemmingsplan Buitengebied overeenkomstig van toepassing zijn;
- b. de nieuwe functie wordt ondergebracht in de bestaande bebouwing zoals die aanwezig is op het moment van toepassing van de wijzigingsbevoegdheid;
- c. er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in dié zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

5.7.5 Wijzigen naar bestemming wonen

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen - Voormalig boerderijpand' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het voormalig boerderijpand niet langer in stand kan worden gehouden en moet worden gesloopt, waarbij de nieuwbouw niet op de wijze van een voormalig boerderijpand wordt uitgevoerd;
- c. voor zover aanwezig de aanduiding 'karakteristiek' wordt verwijderd;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 6 Waarde – Archeologie 2

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden, AMK-terreinen, overige terreinen: celtic fields en offervennen, met uitzondering van de AMK-terreinen die vallen onder de benaming 'historische kernen' en de daarbijbehorende bufferzones, zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken, met uitzondering van bouwwerken waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd ter plaatse van een bouwvoor, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:

- a. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Bij aanvraag voor een vergunning in een terrein dat op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart als provinciaal archeologisch belang is aangemerkt, voeren burgemeester en wethouders in een zo vroeg mogelijk stadium overleg met de provinciaal archeoloog.

6.2.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 6.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

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

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen, behalve:
 - indien deze werkzaamheden in het kader van onderzoek naar mogelijke (pre)historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
 - voor werkzaamheden waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd ter plaatse van een bestaande bouwvoor;
 - voor werkzaamheden waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd op gronden gelegen binnen artikel 3;

- voor niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
- 2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
- 3. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen;
- 4. het aanbrengen van drainage;
- 5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- 6. het aanplanten dan wel verwijderen van bomen of een houtig gewas.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. het normale agrarische gebruik betreffen;
 - 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 4. waardoor de bodem niet wordt geroerd;
- c. De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in sub d moet overleggen, met dien verstande dat het overleggen van een rapport niet nodig is als naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Bij aanvraag voor een vergunning in terrein dat op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart als provinciaal archeologisch belang is aangemerkt, voeren burgemeester en wethouders in een zo vroeg mogelijk stadium overleg met de provinciaal archeoloog.
- e. De in sub a genoemde vergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
 - 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 - 2. in voldoende mate is aangegeven op welke zijde de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.
- f. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, moet het bevoegd gezag ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- g. Indien uit het in sub c genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
 - 3. een verplichting het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Artikel 7 Waarde – Archeologie 5

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 5' aangewezen gronden, verwachtingszones met hoge verwachting: beekdal, hoge verwachting algemeen, waardevolle essen, zijn bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden en de bescherming van waardevolle essen.

7.2 Algemene regel

Indien er sprake is van de activiteit bouwen waarbij de bodem wordt geroerd over een oppervlakte kleiner dan de in lid 7.3.1 genoemde uitzondering en er tevens sprake is van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden waarbij de bodem wordt geroerd over een oppervlakte kleiner dan de in lid 7.4 sub c genoemde uitzondering, maar waarbij de bodem voor de activiteiten gezamenlijk wordt geroerd over een oppervlakte groter dan de genoemde uitzondering, dan geldt alsnog dat alvorens een omgevingsvergunning wordt verleend, door de aanvrager een rapport dient te worden overgelegd, zoals genoemd in lid 7.3.1 en 7.4 sub d.

7.3 Bouwregels

7.3.1 Omgevingsvergunning voor het bouwen

Voor bouwwerken, met uitzondering van:

- a. bouwwerken waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd ter plaatse van een bouwvoor; en/of:
- b. bouwwerken waarbij ten behoeve van de activiteit bouwen de bodem over een oppervlakte van minder dan 500 m² wordt geroerd; moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

Bij aanvraag voor een vergunning in een terrein dat op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart als provinciaal archeologisch belang is aangemerkt, voeren burgemeester en wethouders in een zo vroeg mogelijk stadium overleg met de provinciaal archeoloog.

7.3.2 Voorschriften omgevingsvergunning

Indien uit het in lid 7.3.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
- c. een verplichting de bouw van een bouwwerk te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

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

- a. Voor de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden is ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op de gronden van toepassing zijnde bestemmingen een omgevingsvergunning vereist:
 1. het uitvoeren van grondbewerkingen, behalve:
 - indien deze werkzaamheden in het kader van onderzoek naar mogelijke (pre)historische vindplaatsen wordt uitgevoerd;
 - voor werkzaamheden waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd ter plaatse van een bestaande bouwvoor;
 - voor werkzaamheden waarbij de bodem niet dieper dan 30 cm wordt geroerd op gronden gelegen binnen artikel 3;
 - voor niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van een verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
 - het aanbrengen van drainage, waarbij deze uitzondering niet geldt voor essen, zoals aangegeven op de in bijlage Bijlage 11 opgenomen beleidsadvieskaart;
 2. bodem verlagen of afgraven (ook voor het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingsvergunning is vereist;
 3. het aanbrengen van drainage op essen;
 4. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen;
 5. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen, en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
 6. het aanplanten dan wel verwijderen van bomen of een houtig gewas.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing op werken en werkzaamheden:
 1. waarbij de bodem over een oppervlakte van minder dan 500 m² wordt geroerd, waarbij in geval van aanleggen van drainage het niet gaat om de direct te verstoren m² maar om de oppervlakte van het te draineren gebied;
 2. die het normale onderhoud betreffen;
 3. die het normale agrarische gebruik betreffen;
 4. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- c. De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden wat moet blijken uit een rapport dat de aanvrager bij de aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in sub d moet overleggen, met dien verstande dat het overleggen van een rapport niet nodig is als naar oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.
- d. Bij aanvraag voor een vergunning in terrein dat op de gemeentelijke archeologische beleidsadvieskaart als provinciaal archeologisch belang is aangemerkt, voeren burgemeester en wethouders in een zo vroeg mogelijk stadium overleg met de provinciaal archeoloog.
- e. De in sub a genoemde vergunning kan pas worden verleend nadat door de aanvrager een rapport is overgelegd waarin:
 1. de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord in voldoende mate zijn vastgesteld; en
 2. in voldoende mate is aangegeven op welke zijde de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

- f. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verleend, moet het bevoegd gezag ten behoeve van de beoordeling van het rapport advies inwinnen bij een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.
- g. Indien uit het in sub d genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorschriften worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:
 - 1. een verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - 2. een verplichting tot het doen van archeologisch onderzoek;
 - 3. een verplichting het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden te laten begeleiden door een archeologisch deskundige die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties en op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 9 Algemene bouwregels

De bouwgrenzen mogen in afwijking van de gebiedsbestemmingen en de overige bestemmingen in deze regels uitsluitend worden overschreden door:

- a. tot gebouwen behorende stoepen, stoeptreden, trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, erkers, serres, entreeportalen, veranda's en afdaken, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,50 m;
- b. andere ondergeschikte onderdelen van gebouwen, mits de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,00 m.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

10.1 Strijdig gebruik

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het storten van puin en afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor het houden van dieren zodanig dat vanuit de dierenhouderij een toename van ammoniakemissie plaatsvindt.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven afmetingen en percentages, met uitzondering van de oppervlakte- en inhoudsmaten, tot ten hoogste 10% van die afmetingen en percentages.

Artikel 12 Overige regels

12.1 Aanvullende werking welstandscriteria

De ter plaatse en in de regels geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de welstandscriteria.

12.2 Nadere eisen

Burgemeester en Wethouders kunnen ten behoeve van de milieusituatie, de landschappelijke waarden, de natuurlijke waarden, de geomorfologische waarden, de cultuurhistorische waarden, de archeologische waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, zodanig dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de genoemde criteria.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 13 Overgangsrecht

13.1 Overgangsrecht bouwwerken

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

13.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet, behoudens voor zover uit de Richtlijn 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Buitengebied, Annerweg 9 te Eext” van de gemeente Aa en Hunze,

Behorend bij het besluit van

Hoofdstuk 5 Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 van de regels - Bedrijvenlijst kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

Bijlage 2 van de regels – VNG-Bedrijvenlijst