

**REGELS VAN HET BESTEMMINGSPLAN
LANDELIJK GEBIED 2009**
Gemeente Landsmeer

1. INLEIDENDE REGELS.....	3
ARTIKEL 1.1 BEGRIPPEN.....	3
ARTIKEL 1.2 WIJZE VAN METEN	9
2. BESTEMMINGSREGELS	11
<i>BESTEMMINGEN</i>	11
ARTIKEL 2.1 AGRARISCH - BOUWKAVEL A-B.....	11
ARTIKEL 2.2 AGRARISCH MET WAARDEN AW	16
ARTIKEL 2.3 BEDRIJF B	21
ARTIKEL 2.4 MAATSCHAPPELIJK M	23
ARTIKEL 2.5 NATUUR N	25
ARTIKEL 2.6 NATUUR-AGRARISCH MEDEGEBRUIK N-A	27
ARTIKEL 2.7 RECREATIE-JACHTHAVEN R-J	30
ARTIKEL 2.8 RECREATIE-VERBLIJFSRECREATIE R-VR.....	32
ARTIKEL 2.9 RECREATIE MET WAARDE-DAGRECREATIE RW-DR	34
ARTIKEL 2.10 SPORT S.....	36
ARTIKEL 2.11 TUIN T	37
ARTIKEL 2.12 VERKEER V	38
ARTIKEL 2.13 VERKEER-RAIL V-R	39
ARTIKEL 2.14 WATER WA	40
ARTIKEL 2.15 WONEN W	42
ARTIKEL 2.16 WONEN-VOORMALIG AGRARISCH BEDRIJF W-VAB.....	46
ARTIKEL 2.17 WONEN-WOONSCHEPEN W-WS	51
<i>DUBBELBESTEMMINGEN</i>	52
ARTIKEL 2.18 WAARDE-ARCHEOLOGIE WR-A	52
ARTIKEL 2.19 WAARDE-ECOLOGIE WR-E	55
ARTIKEL 2.20 LEIDING-HOOGSPANNINGSVERBINDING L-HV.....	57
ARTIKEL 2.21 WATERSTAAT-WATERKERING WS-WK	59
3. ALGEMENE REGELS.....	61
ARTIKEL 3.1 ANTI DUBBELTELREGEL.....	61
ARTIKEL 3.2 ALGEMENE BOUWREGELS	61
ARTIKEL 3.3 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS	62
ARTIKEL 3.4 ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS	63
ARTIKEL 3.5 ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS.....	64
ARTIKEL 3.6 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS	65
ARTIKEL 3.7 ALGEMENE PROCEDUREREGELS.....	66
4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS	67
ARTIKEL 4.1 OVERGANGSREGELS.....	67
ARTIKEL 4.2 SLOTREGEL	68

1. INLEIDENDE REGELS

ARTIKEL 1.1 BEGRIPPEN

In deze planregels wordt verstaan onder:

plan:

het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2009" van de gemeente Landsmeer.

bestemmingsplan:

de gewaarmerkte plankaart (tekeningnummer 45,06) met planregels en voorzien van een toelichting.

De overige begrippen in alfabetische volgorde:

Aan- of uitbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.

aanduiding:

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

aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

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, met uitzondering van boomkwekerijen (inclusief sierteelt), vaste plantenteelt, glastuinbouw, paardenhouderijen en hoveniersbedrijven (zie ook de begripsomschrijvingen van grondgebonden en niet-grondgebonden agrarische bedrijven).

agrarisch bouwkwavel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens de planregels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bebouwing:

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

bebouwingspercentage:

het op de plankaart of in de planregels aangegeven percentage tot waar het bouwperceel maximaal mag worden bebouwd, of wanneer dat in deze

planregels uitdrukkelijk is bepaald, het percentage tot waar het bouwvlak maximaal mag worden bebouwd.

bedrijf:

inrichting voor de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in de bij deze planregels behorende Lijst van bedrijfstypen of daarmee naar de aard vergelijkbare activiteiten.

bedrijf aan huis:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten of het uitoefenen van een kleinschalig en/of ambachtelijk bedrijf aan huis, waarbij de aard en omvang van de bedrijfsuitoefening met de woonfunctie verenigbaar is en geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefmilieu in de directe omgeving.

beroep aan huis:

een dienstverlenend beroep, dat in of bij een woonhuis wordt uitgeoefend, waarbij het woonhuis in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking en/of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is.

bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

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.

bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop volgens de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

bouwperceelsgrens:

de grens van een bouwperceel.

bouwvlak:

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

bouwwerk:

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

bijgebouw:

een grondgebonden gebouw dat architectonisch en functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, ten dienste staat van dat hoofdgebouw en daaraan al dan niet is aangebouwd.

detailhandel:

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

escortbedrijf:

een natuurlijke persoon, groep van personen of rechtspersoon, die bedrijfsmatig prostitutie aanbiedt die op een andere plaats dan in de bedrijfsruimte wordt uitgeoefend en die qua aard en schaal het bedrijf of beroep aan huis te boven gaat.

gebouw:

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

grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend afhankelijk is van het voortbrengende vermogen van de bij het bedrijf behorende open grond met een bedrijfsvoering waarbij hoofdzakelijk gebruik wordt gemaakt van open grond, met inbegrip van open grond waarop teeltondersteunende voorzieningen zoals kassen of tunnels zijn geplaatst (zie ook de begripsomschrijving van een agrarisch bedrijf waarin een glastuinbouwbedrijf is uitgesloten).

grondgebonden veehouderij:

een agrarisch bedrijf waarbij het houden van melk- of ander vee (nagenoeg) geheel op open grond plaatsvindt, evenals de teelt van ruwvoedergewassen.

hoofdverblijf:

het adres dat fungeert als het centrum van iemands sociale en maatschappelijke activiteiten en dat ingevolge de Wet gemeentelijke basisadministratie persoonsgegevens noopt tot inschrijving als woonadres.

horeca:

een bedrijf, waar bedrijfsmatige 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 vermaakfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaakfunctie.

kap:

constructie ter afdekking van een gebouw waarop de dakbedekking rust, niet zijnde een muur, en die bestaat uit ten minste 2 hellende dakvlakken die elkaar snijden op het hoogste punt.

karacteristieke stolpboerderij:

een voor Noord-Hollandse boerderijen karakteristieke bouwvorm met een vierkante plattegrond en een piramidevormig dak.

kleinschalige bedrijvigheid aan huis:

bedrijvigheid die is genoemd in de bij deze planregels behorende Lijst van bedrijfstypen, dan wel bedrijvigheid die niet in deze lijst is genoemd maar daarmee naar de aard en invloed op de omgeving is gelijk te stellen, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

maatschappelijke voorzieningen:

het uitoefenen van activiteiten gericht op de sociale, maatschappelijke, educatieve en openbare dienstverlening, zoals genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze planregels behorende lijst van maatschappelijke voorzieningen, waaronder begrepen: gezondheidszorg en/of, zorg- en welzijn en/of, jeugd/kinderopvang en/of, onderwijs en/of, religie en/of, uitvaart/begraafplaats en/of, bibliotheken en/of, openbare dienstverlening en/of, verenigingsleven.

manege:

een bedrijf, niet zijnde een agrarisch bedrijf, gericht op het geven van paardrijlessen en/of de verhuur van paarden, waaronder begrepen ondergeschikte horeca in de vorm van ten hoogste een kantine.

niet-grondgebonden veehouderij:

een agrarisch bedrijf waarvan de productie geheel of overwegend plaatsvindt in gebouwen en/of onafhankelijke is van het voortbrengende vermogen van de bij het bedrijf behorende open grond, waaronder mede wordt begrepen een pelsdierhouderij.

nutsbedrijf:

voorzieningen en bedrijvigheid ten behoeve van het algemene nut zoals energievoorziening, watervoorziening, riolering en telecommunicatie.

paardenfokkerij/stoeterij:

Een niet-grondgebonden bedrijf waar paarden worden gefokt.

paardenhouderij:

Een grondgebonden bedrijf waar paarden worden gehouden en verzorgd, niet zijnde een manege.

peil:

1. het peil voor gebouwen waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
2. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

productiegebonden detailhandel:

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

prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

raamprostitutie:

een seksinrichting in gebruik voor het zich vanaf de openbare weg of een andere, voor het publiek toegankelijke plaats zichtbaar beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

risicovolle inrichting:

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

seksinrichting:

de voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in een omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht.

twee aaneen geschakelde woning:

een woning die een gemeenschappelijke muur heeft met een naastgelegen woning.

voorgevellijn:

de denkbeeldige lijn langs de voorgevel van een gebouw en in het verlengde van die voorgevel, zoveel mogelijk evenwijdig aan de openbare weg waaraan de voorgevel is gelegen.

vrijstaande woning:

een woning die geen gemeenschappelijke muur heeft met een naastgelegen woning.

weg:

alle voor het openbaar verkeer openstaande wegen of paden met inbegrip van de daarin liggende bruggen en duikers en de tot die wegen behorende paden en bermen of zijkanten.

woning:

een gebouw dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van een huishouden.

wooneenheid:

een gebouw of deel van een gebouw, dat blijkens zijn indeling en inrichting bestemd is voor de huisvesting van één huishouden.

zorgboerderij:

een agrarisch bedrijf met een zorgvoorziening waarbij de verzorging van dieren en/of gewassen deel uit maakt van het zorgprogramma.

ARTIKEL 1.2 WIJZE VAN METEN

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

wordt gemeten vanaf het dichtst bij de perceelsgrens gelegen punt van het gebouw (waaronder begrepen uitstekende bouwdelen zoals bijvoorbeeld een overstek, dakgoot of balkon), tot aan de zijdelingse perceelsgrens en haaks daarop.

de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

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.

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.

de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

de bouwhoogte van een schiphuis:

vanaf het gemiddelde waterpeil tot aan het hoogste punt van het schiphuis.

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.

de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

de verticale diepte van een gebouw:

wordt gemeten vanaf het peil tot aan het diepste punt van het bouwwerk (onderkant vloer), de fundering niet meegerekend.

2. BESTEMMINGSREGELS

BESTEMMINGEN

ARTIKEL 2.1 AGRARISCH - BOUWKAVEL A-B

Aanduidingen op de plankaart:

(bw-2) bedrijfswoning-tweede

[ka] karakteristiek

(shu) schiphuis

(-w) geen wonen toegestaan

(ph) paardenhouderij en -fokkerij toegestaan

(ss-paa) specifieke vorm van sport-paardensportactiviteiten

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor agrarisch-bouwkavel aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. de uitoefening van een grondgebonden veehouderij met bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning;

alsmede voor:

2. een paardenhouderij en -fokkerij ter plaatse van de aanduiding (ph);
3. een tweede bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding (bw-2);
4. paardensportactiviteiten welke ondergeschikt zijn aan de agrarische activiteiten en de agrarische activiteiten versterken, ter plaatse van de aanduiding (ss-paa);

en met dien verstande dat:

5. ter plaatse van de aanduiding (-w) geen wonen is toegestaan;
6. in de eerste plaats artikel 2.21 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waterstaat-Waterkering".

Lid 2 Bouwregels

A. Bouwregels:

Op de voor agrarisch-bouwkavel aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

1. Algemeen:

- a) de voor agrarisch-bouwkavel aangewezen gronden mogen volledig worden bebouwd, met inachtneming van de overige bouwregels;
- b) de goothoogte van de bedrijfsgebouwen mag niet meer dan 5,5 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 12 meter.

2. Agrarische bedrijfswoning:

- a) per agrarische bouwkvavel is maximaal 1 agrarische bedrijfswoning toegestaan, behoudens een ontheffing zoals hierna genoemd onder B, en met dien verstande dat:
 - ter plaatse van de aanduiding (bw-2) een tweede bedrijfswoning is toegestaan;
 - ter plaatse van de aanduiding (-w) geen bedrijfswoning is toegestaan;
- b) de voorgevel van een agrarische bedrijfswoning mag niet minder dan 7,50 meter en niet meer dan 20 meter uit de as van de openbare weg zijn gesitueerd;
- c) de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter;
- d) de inhoud van een bedrijfswoning mag niet meer dan 750 m³ bedragen (inclusief aan- en uitbouwen), behoudens een ontheffing zoals genoemd onder B;
- e) bij een bedrijfswoning is maximaal 75 m² bijgebouwen toegestaan;
- f) de goothoogte van bijgebouwen/aan- en uitbouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
- g) ter plaatse van de bouwaanduiding [ka], is een karakteristieke stolpboerderij verplicht, met een goothoogte van maximaal 3,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter.

3. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde:

- binnen de agrarische bouwkvavel mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter bedragen met dien verstande dat:
- erf- en terreinafscheidingen die voor de voorgevelrooilijn worden geplaatst niet hoger dan 1 meter mogen zijn en daarachter maximaal 2 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de toegang tot het perceel een toegangshek met een bouwhoogte van maximaal 1,75 meter is toegestaan (over een breedte van maximaal 6 meter);
 - mestopslagplaatsen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 4 meter en een maximale opslagcapaciteit van 3.000 m³;
 - torensilo's en voerderbergingen zijn toegestaan met een maximale bouwhoogte van 9 meter.

B. Ontheffing van de bouwregels:

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

1. **lid 2, onder A, sub 2a)**, voor een tweede agrarische bedrijfswoning, mits:
 - a) de bedrijfseconomische noodzaak daartoe met een deskundig onderzoeksrapport is aangetoond;

- b) binnen de op de plankaart aangeduide "geluidzone-weg" de wettelijke grenswaarden vanwege het wegverkeerslawaai in acht worden genomen;
 - c) de waterhuishouding daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
 - d) de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding worden beschreven en vooraf overleg plaatsvindt met de waterbeheerder;
- 2. lid 2, onder A, sub 2d)**, voor een grote agrarische bedrijfswoning van maximaal 862,5 m³.

Lid 3 Gebruiksregels

A. Gebruiksregels:

Voor nevenactiviteiten bij een grondgebonden veehouderij is een ontheffing nodig.

B. Ontheffing van de gebruiksregels:

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen voor de volgende nevenactiviteiten, en onder de volgende voorwaarden:

1. bed&breakfast:
 - a) maximaal 6 recreatieve verblijfseenheden;
 - b) maximaal 100 m²;
 - c) buitenactiviteiten binnen de agrarische bouwkvavel;
 - d) permanente bewoning van recreatieve verblijfseenheden is verboden.
2. groepsaccommodaties:
 - a) maximaal 250 m² bedrijfsvloeroppervlakte in de gebouwen;
 - b) buitenactiviteiten binnen de agrarische bouwkvavel.
3. dagrecreatieve activiteiten:
 - a) binnenactiviteiten in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
 - b) maximaal 250 m² bedrijfsvloeroppervlakte in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
 - c) buitenactiviteiten binnen de agrarische bouwkvavel.
4. boerderijwinkel:
 - a) uitsluitend verkoop van be- en verwerkte agrarische producten;
 - b) maximaal 50 m² bedrijfsvloeroppervlakte t.b.v. verkoop.
5. kleinschalige bedrijvigheid:
 - a) uitsluitend bedrijvigheid in de categorieën A en B van de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten-gemengd;
 - b) maximaal 250 m² bedrijfsvloeroppervlakte;
 - c) geen buitenopslag.
6. kleinschalig kamperen:
 - a) uitsluitend in het zomerseizoen van 1 april tot 1 oktober;
 - b) uitsluitend binnen de agrarische bouwkvavel;
 - c) geen stacaravans worden geplaatst;
 - d) permanente bewoning van kampeermiddelen is verboden.
7. stalling en opslag:
 - a) maximaal 250 m² inpandige bedrijfsvloeroppervlakte;
 - b) buitenstalling en/of buitenopslag is niet toegestaan.
8. zorgboerderij:

- a) buitenactiviteiten binnen de agrarische bouwkavel;
- b) maximaal 600 m² bedrijfsvloeroppervlakte.

C. Voorwaarden ontheffing gebruiksregels:

Een ontheffing van de gebruiksregels kan slechts worden verleend als:

1. voor de nevenactiviteiten gebruik wordt gemaakt van de bestaande agrarische bedrijfsgebouwen;
2. bij een combinatie van verschillende nevenactiviteiten gezamenlijk nooit meer dan 350 m² bedrijfsvloeroppervlakte daarvoor wordt aangewend, hetgeen impliceert dat er bij een zorgboerderij of bed&breakfast van meer dan 350 m² dus geen cumulatie met andere nevenfuncties mogelijk is;
3. binnen de agrarische bouwkavel voldoende parkeerruimte wordt gerealiseerd.

D. Verbod gebruiksregels

Op de voor Agrarisch-Bouwkavel aangewezen gronden is het verboden om een manege op te richten of te beheren.

Lid 4 Wijziging

Burgemeester en Wethouders kunnen, conform het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan in die zin wijzigen dat de bestemming Agrarisch-Bouwkavel na beëindiging van het agrarische bedrijf kan worden gewijzigd in de bestemmingen:

- WONEN;
- WONEN-VOORMALIG AGRARISCH BEDRIJF;
- AGRARISCH MET WAARDEN
- NATUUR;
- NATUUR-AGRARISCH MEDEGEBRUIK;

mits:

- a) voortzetting van de agrarische functie ter plaatse niet reëel is en het Agrarische Bouwkavel dan ook in zijn geheel wordt vervangen door één van de genoemde bestemmingen;
- b) de nabijgelegen agrarische bedrijven door de nieuwe functie(s) niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- c) de landschappelijke- en natuurwaarden door deze wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- d) de waterhuishouding daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
- e) de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding worden beschreven en vooraf overleg plaatsvindt met de waterbeheerder;
- f) de bestemmingsregels van de desbetreffende bestemming worden toegepast;
- g) bij een wijziging naar WONEN:
 - mag in ruil voor 1000 m² gesloopte bebouwing maximaal 1 nieuwe woning worden gebouwd met een maximale inhoud van 750 m³ plus

- maximaal 75 m² bijgebouwen, met dien verstande dat de sloop van monumentale of karakteristieke bebouwing niet is toegestaan;
- mag een monumentale of karakteristieke boerderij worden gesplitst in maximaal 2 wooneenheden met elk maximaal 75 m² aan bijgebouwen, indien dat voor het behoud van deze waardevolle bebouwing noodzakelijk is;
 - moet de voormalige agrarische bedrijfswoning een eigen woonbestemming krijgen met een inhoud van maximaal 750 m³ en maximaal 75 m² aan bijgebouwen;
 - moeten de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die boven deze toegestane bebouwing uitgaan worden gesloopt;
 - mag de voorgevel van de nieuwe woning niet minder dan 7,50 meter en niet meer dan 25 meter uit de as van de openbare weg worden gesitueerd;
 - mag de breedte van de voorgevel van de nieuwe woning niet meer dan 10 meter bedragen;
 - moet voor nieuwe woningen aan de hand van akoestisch onderzoek worden aangetoond dat kan worden voldaan aan de maximale grenswaarden van de Wet geluidhinder;
 - moet de afstand tussen de nieuwe en de bestaande woning ten minste 6 meter bedragen;
 - indien de voormalige agrarische bedrijfswoning daarbij behouden blijft, krijgen beide woningen de bestemming Wonen.
- h) bij een wijziging naar WONEN-VOORMALIG AGRARISCH BEDRIJF:
- is geen extra woning toegestaan;
 - is geen extra bebouwing toegestaan;
 - mogen de beoogde nevenactiviteiten geen onevenredige verkeersaantrekkende werking hebben;
 - dient parkeren op eigen terrein te geschieden.

ARTIKEL 2.2 AGRARISCH MET WAARDEN AW

Aanduidingen op de plankaart:

<i>(pab)</i>	<i>paardenbak</i>
<i>(sa-pst)</i>	<i>specifieke vorm van agrarisch-paardenstalling</i>
<i>[sba-vs]</i>	<i>specifieke bouwaanduiding-veldschuur</i>
<i>(shu)</i>	<i>schiphuis</i>
_____	<i>A-watergang</i>

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. de uitoefening van een grondgebonden veehouderij;
2. behoud, herstel en ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden, die bestaan uit de open en waterrijke karakteristiek van het veenweidelandschap en de daarbij behorende flora en fauna;
3. water;
4. extensief recreatief medegebruik in de vorm van vaarroutes, fiets- en wandelpaden;

alsmede voor:

5. een paardenbak ter plaatse van de aanduiding (pab);
6. een paardenstalling ter plaatse van de aanduiding (sa-pst).
7. een schiphuis ter plaatse van de aanduiding (shu);
8. waterberging en waterhuishouding ter plaatse van de aanduiding 'A-watergang' op de plankaart;

met dien verstande dat:

9. in de eerste plaats artikel 2.18 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waarde-Archeologie";
10. in de eerste plaats artikel 2.19 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waarde-Ecologie";
11. in de eerste plaats artikel 2.20 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Leiding-Hoogspanningsverbinding";
12. in de eerste plaats artikel 2.21 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waterstaat-Waterkering".

Lid 2 Bouwregels

A. Bouwregels:

Op de voor agrarisch met waarden aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan met een bouwhoogte van

maximaal 1 meter, behoudens een ontheffing zoals hierna genoemd onder B, en met dien verstande dat:

1. ter plaatse van de aanduiding (pab) een omheining is toegestaan met een maximale bouwhoogte van 1.50 meter;
2. ter plaatse van de aanduiding (shu) een schiphuis is toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter gemeten vanaf de waterspiegel;
3. ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding [sba-vs] een agrarische veldschuur is toegestaan met een goot- en bouwhoogte volgens de op de plankaart aangeduide maximale goot- en bouwhoogte;
4. ter plaatse van de aanduiding (sa-pst) een paardenstalling is toegestaan met een goot- en bouwhoogte volgens de op de plankaart aangeduide maximale goot- en bouwhoogte.

B. Ontheffing van de bouwregels:

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **lid 2, onder A**, voor de bouw van:

1. een oeververbinding die ter plaatse van de aanduiding vaarroute een doorvaarbare hoogte van ten minste 1.50 meter moet hebben en een doorvaarbare breedte van ten minste 2.50 meter;
2. maximaal 1 **schuilgelegenheid voor het vee** per agrarisch bedrijf, met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;
3. maximaal 1 **melkstal** per agrarisch bedrijf, met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;
4. maximaal 1 **mestopslag** per agrarisch bedrijf, mits:
 - a) op het agrarische bouwkevel geen ruimte meer is voor deze mestopslag;
 - b) de mestopslag aansluitend aan het agrarische bouwkevel wordt gebouwd;
 - c) de inhoud niet meer dan 1000 m³ bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 2 meter.
5. sleuvsilo's en kuilvoerplaten met een oppervlakte van maximaal 50 m² per agrarisch bedrijf en een bouwhoogte van maximaal 1.50 meter, mits:
 - a) deze niet worden toegestaan op gronden met de dubbelbestemming Waarde-Ecologie;
 - b) deze aansluitend op de agrarische bouwkevel worden aangelegd.

C. Voorwaarde ontheffing bouwregels:

Burgemeester en Wethouders kunnen slechts een ontheffing onder B verlenen als de natuur- en landschapswaarden daardoor niet onevenredig worden aangetast.

Lid 3 Gebruiksregels

A. Gebruiksregels:

1. paardenbakken zijn niet toegestaan, met uitzondering van de bestaande en aangeduide paardenbakken;

2. bij de bestaande en aangeduide paardenbakken zijn geen lichtmasten of andere verlichting toegestaan;
3. een ligplaats innemen met een woonschip, woonboot of woonark is niet toegestaan;
4. nevenactiviteiten bij een grondgebonden veehouderij zijn niet toegestaan, behoudens een ontheffing zoals hierna genoemd onder B.

B. Ontheffing van de gebruiksregels:

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in lid 3, onder A, sub 4, voor:

1. het plaatsen van maximaal 10 kampeermiddelen buiten de agrarische bouwkvavel, mits:
 - a. op de agrarische bouwkvavel geen ruimte beschikbaar is;
 - b) aansluitend op de agrarische bouwkvavel en niet meer dan 25 meter daarbuiten;
 - c) uitsluitend in het zomerseizoen van 1 april tot 1 oktober;
 - d) geen stacaravans worden geplaatst;
 - e) de kampeermiddelen landschappelijk worden ingepast.
2. het plaatsen van speelvoorzieningen buiten de bouwkvavel, mits:
 - a) geen gebouwen;
 - b) aansluitend op de agrarische bouwkvavel en niet meer dan 25 meter daarbuiten;
 - c) de voorzieningen landschappelijk worden ingepast.

C. Voorwaarden ontheffing gebruiksregels:

Een ontheffing van de gebruiksregels kan slechts worden verleend als de landschappelijke en natuurwaarden daardoor niet onevenredig worden aangetast.

Lid 4 Aanlegvergunning

A. Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van Burgemeester en Wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. het aanleggen, verharden van wegen en paden, dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van kavelpaden voor de grondgebonden veehouderij tot maximaal 200 m²;
2. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
3. het scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van graslandverbetering en het beplanten van meer dan 15% van de in het plangebied gelegen bedrijfsgronden met voerdermaïs;
4. het wijzigen van de waterhuishouding zoals draineren, het uitdiepen, graven en/of verleggen en/of dempen van waterlopen;
5. het aanleggen of aanbrengen van dammen, oeverbeschoeiing, kaden of aanlegplaatsen;

6. het beplanten met lijnvormige beplanting zoals singels, lanen, houtwallen e.d.;
7. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of communicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

B. Uitzonderingen op het verbod

Een aanlegvergunning is niet vereist voor werken of werkzaamheden die:

1. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer van de agrarische gronden;
2. in de agrarische bedrijfsvoering van geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn;
3. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een bouwvergunning is verleend op het moment dat dit bestemmingsplan van kracht wordt.

C. Toetsingscriterium

1. Een aanlegvergunning kan alleen worden verleend als door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 bedoelde waarden, en daaraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen;
2. Voor de teelt van voedermaïs kan een aanlegvergunning worden verleend, mits:
 - a) deze maïs bedoeld is als veevoer voor de veehouderij;
 - b) de grondwaterstand daarvoor niet wordt aangepast;
 - c) de grond daarvoor niet wordt opgehoogd.

Lid 5 Wijziging

Burgemeester en Wethouders kunnen, conform het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan in die zin wijzigen zodat:

1. de bestemming AGRARISCH-BOUWKAVEL wordt vergroot en/of verschoven ten koste van de aangrenzende gronden, mits:
 - a) het een volwaardig agrarisch bedrijf betreft en een vergroting om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk is;
 - b) de omvang van het agrarische bouwperceel na wijziging niet meer dan 1,5 hectare bedraagt;
 - c) de landschappelijke- en natuurwaarden door deze vergroting niet onevenredig worden aangetast;
 - d) er geen sloten worden gedempt;
 - e) het woon- en leefklimaat op de naburige percelen daardoor niet wordt aangetast;
 - f) geen agrarisch bouwperceel wordt toegestaan op voor Waarde-Ecologie aangewezen gronden;

g) de instandhouding van de natura 2000-gebieden door deze vergroting niet wordt bedreigd.

ARTIKEL 2.3 BEDRIJF B

Aanduidingen op de plankaart:

<i>(b≤3.1)</i>	<i>bedrijf ten hoogste tot en met categorie 3.1</i>
<i>(b≤3.2)</i>	<i>bedrijf ten hoogste tot en met categorie 3.2</i>
<i>(k)</i>	<i>kantoor</i>
<i>(bw)</i>	<i>bedrijfswoning</i>
<i>(nu)</i>	<i>nutsbedrijf</i>

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. een bedrijf in de categorieën A en B van de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten-functiemenging;
2. bescherming van de molenbiotoop rond de Twiskemolen, ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone molenbiotoop".

alsmede voor:

3. een bedrijf ten hoogste tot en met categorie 3.1 van de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding (b≤3.1);
 4. een bedrijf ten hoogste tot en met categorie 3.2 van de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, ter plaatse van de aanduiding (b≤3.2);
 5. een bedrijfswoning uitsluitend ter plaatse van de aanduiding (bw);
 6. een nutsbedrijf ter plaatse van de aanduiding (nu);
- en met dien verstande dat:
7. risicovolle inrichtingen niet zijn toegelaten.
 8. in de eerste plaats artikel 2.20 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Leiding-Hoogspanningsverbinding";
 9. in de eerste plaats artikel 2.21 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waterstaat-Waterkering".

Lid 2 Bouwregels

Op de voor Bedrijf aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

A. Bouwregels:

1. Binnen het bouwvlak:
 - a) het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en andere bouwwerken, met inachtneming van de overige bouwregels;
 - b) ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone molenbiotoop" is geen nieuwe bebouwing toegestaan waardoor de windvang van de molen wordt belemmerd;

- c) er plaatse van de functie-aanduiding (nu) mag de bouwhoogte van een gebouw niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van een windturbine maximaal 40 meter mag bedragen;
- d) binnen het bouwvlak mag de goot- en bouwhoogte van gebouwen niet meer bedragen dan de aangeduide "maximale goot- en bouwhoogte";
- e) binnen het bouwvlak mag de dakhelling van een kap op gebouwen niet meer dan 60 graden bedragen;
- f) binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 3 meter bedragen;
- g) ter plaatse van de aanduiding (bw) is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van maximaal 750 m³ (inclusief aan- en uitbouwen), behoudens een ontheffing zoals genoemd onder B;
- h) de goothoogte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter, tenzij anders is aangeduid op de plankaart;
- i) bij een bedrijfswoning is maximaal 75 m² bijgebouwen toegestaan;
- j) de goothoogte van bijgebouwen/aan- en uitbouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;

2. Buiten het bouwvlak:

- a) buiten het bouwvlak is achter de gevellijn maximaal 50 m² aan gebouwen toegestaan met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
- b) buiten het bouwvlak mag de dakhelling van een kap niet meer dan 60 graden bedragen;
- c) buiten het bouwvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter bedragen met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen die voor de voorgevel worden geplaatst niet hoger dan 1 meter mogen zijn en daarachter maximaal 2 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de toegang tot het perceel een toegangshek met een hoogte van maximaal 1,75 meter is toegestaan (over een breedte van maximaal 6 meter).

B. Ontheffing van de bouwregels:

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **lid 2, onder A, sub 1f)**, voor een grote agrarische bedrijfswoning van maximaal 862,5 m³.

Lid 3 Gebruiksregels

De voor Bedrijf aangewezen gronden mogen niet worden gebruikt voor:

1. detailhandel, met uitzondering van productiegebonden detailhandel;
2. kantoor, met uitzondering van kantoorruimte ten dienste van het bedrijf.
3. het aanbrengen van beplanting of te houden waardoor de windvang van de molen wordt belemmerd ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone molenbiotoop".

ARTIKEL 2.4 MAATSCHAPPELIJK M

Aanduidingen op de plankaart:

(bw) bedrijfswoning

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Maatschappelijk aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. een educatiecentrum voor natuur en landschap met ondergeschikte horecavoorzieningen;
alsmede voor:
2. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding (bw);
met dien verstande dat:
3. in de eerste plaats artikel 2.21 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waterstaat-Waterkering".

Lid 2 Bouwregels

Op de voor Maatschappelijk aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

1. Binnen het bouwvlak:
 - a) het bouwvlak mag volledig worden bebouwd met gebouwen en andere bouwwerken, tenzij krachtens de plankaart een maximum bebouwingspercentage is aangeduid;
 - b) de goot- en bouwhoogtes van de gebouwen mogen niet meer bedragen dan de aangeduide "maximale goot- en bouwhoogte";
 - c) de dakhelling mag niet meer dan 60 graden bedragen;
 - d) binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 3 meter bedragen.
2. Buiten het bouwvlak:
 - a) bij een op de plankaart aangeduide bedrijfswoning is maximaal 75 m² aan bijgebouwen toegestaan;
 - b) buiten het bouwvlak is maximaal 1 mestopslag toegestaan met een inhoud van maximaal 1000 m³ en een maximale bouwhoogte van 2 meter;
 - c) buiten het bouwvlak mag de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer dan 3 meter bedragen met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen die voor de voorgevel worden geplaatst niet hoger dan 1 meter mogen zijn en daarachter maximaal 2 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de toegang tot het perceel een

toegangshek met een hoogte van maximaal 1,75 meter is toegestaan (over een breedte van maximaal 6 meter).

Lid 3 Gebruiksregels

Zie de algemene gebruiksregels in artikel 3.3 van deze planregels.

ARTIKEL 2.5 NATUUR N

Aanduiding op de plankkaart:

[sba-vs] specifieke bouwaanduiding-veldschuur

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. natuurgebied in de vorm van open en waterrijk veenweidelandschap met de daarbij behorende flora en fauna;
 2. water;
 3. extensief recreatief medegebruik in de vorm van wandel, fiets- en ruiterspaden en vaar- en schaatsroutes;
- met dien verstande dat:
4. in de eerste plaats artikel 2.18 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waarde-archeologie";
 5. in de eerste plaats artikel 2.19 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waarde-ecologie";
 6. in de eerste plaats artikel 2.21 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waterstaat-Waterkering".

Lid 2 Bouwregels

Op de voor Natuur aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan, met een hoogte van maximaal 1 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de specifieke bouwaanduiding *[sba-vs]* een agrarische veldschuur is toegestaan met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter.

Lid 3 Gebruiksregels

De voor Natuur aangewezen gronden mogen niet worden gebruikt voor:

1. de aanleg van een paardenbak;
2. dag- en/of verblijfsrecreatie zoals barbecuen en kamperen;
3. het innemen van een ligplaats met een woonschip, woonboot of woonark;
4. intensieve agrarische activiteiten.

Lid 4 Aanlegvergunningen

A. Verbodsbepaling

Op de voor Natuur aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke (aanleg)vergunning van Burgemeester en Wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het aanleggen, verharden van wegen en paden, dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van kavelpaden voor de grondgebonden veehouderij tot maximaal 200 m²;
2. het aanbrengen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
3. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem
4. het wijzigen van de waterhuishouding zoals draineren, het uitdiepen, dempen, graven en/of verleggen van waterlopen;
5. het aanleggen van dammen, oeverbeschoeiingen, kaden en/of aanlegplaatsen.

B. Uitzonderingen op het verbod

Het verbod op het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden zonder (aanleg)vergunning van Burgemeester en Wethouders is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
2. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning is gehonoreerd;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

C. Toetsingscriteria

Een aanlegvergunning kan slechts worden verleend indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 bedoelde waarden, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

ARTIKEL 2.6 NATUUR-AGRARISCH MEDEGEBRUIK N-A

Aanduidingen op de plankaart:

(bo) bos

(bsd) baggerspeciedepots

— A-watergang

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor Natuur-Agrarisch medegebruik aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. natuurgebied in de vorm van open en waterrijk veenweidelandschap met de daarbij behorende flora en fauna;
2. water;
3. agrarisch medegebruik ten dienste van natuur- en landschapsbeheer door een grondgebonden veehouderij;
4. extensief recreatief medegebruik in de vorm van vaar- en schaatsroutes; alsmede voor:
5. bos ter plaatse van de aanduiding (bo);
6. een baggerspeciedepots ter plaatse van de aanduiding (bsd);
7. waterberging en waterhuishouding ter plaatse van de aanduiding 'A-watergang' op de plankaart;

met dien verstande dat:

8. in de eerste plaats artikel 2.19 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waarde-ecologie";
9. in de eerste plaats artikel 2.21 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waterstaat-Waterkering".

Lid 2 Bouwregels

A. Bouwregels:

Op de voor Natuur-Agrarisch medegebruik aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 1 meter (behoudens ontheffing).

B. Ontheffing van de bouwregels:

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **lid 2, onder A**, voor de bouw van:

1. maximaal 2 **vogelobservatiehutten** of beheersgebouwtjes, met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 50 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;
2. maximaal 1 **schuilgelegenheid voor het vee** per agrarisch bedrijf, met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;

3. maximaal 1 **melkstal** per agrarisch bedrijf, met een oppervlakte van maximaal 50 m² en een maximale bouwhoogte van 3 meter;
4. maximaal 1 **mestopslag** per agrarisch bedrijf, mits:
 - a) op het agrarische bouwperceel geen ruimte meer is voor deze mestopslag;
 - b) de mestopslag aansluitend aan het agrarische bouwperceel wordt gebouwd;
 - c) de inhoud niet meer dan 1000 m³ bedraagt en de bouwhoogte niet meer dan 2 meter

C. Voorwaarde ontheffing bouwregels:

Burgemeester en Wethouders kunnen slechts een ontheffing onder B verlenen als de natuur- en landschapswaarden daardoor niet onevenredig worden aangetast.

Lid 3 Gebruiksregels

De voor Natuur-Agrarisch medegebruik aangewezen gronden mogen niet worden gebruikt voor:

1. de aanleg van een paardenbak;
2. intensieve agrarische activiteiten;
3. dag- en/of verblijfsrecreatie zoals barbecueën en kamperen;
4. het innemen van een ligplaats met een woonschip, woonboot of woonark.

Lid 4 Aanlegvergunningen

A. Verbodsbepaling

Op de voor Natuur-Agrarisch medegebruik aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke (aanleg)vergunning van Burgemeester en Wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het aanleggen, verharden van wegen en paden, dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van kavelpaden voor de grondgebonden veehouderij tot maximaal 200 m²;
2. het aanbrengen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
3. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem
4. het bebossen van gronden anders dan bij wijze van natuurontwikkeling;
5. het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadigingen daarvan ten gevolge kunnen hebben, met uitzondering van erfbeplanting en behoudens bij wijze van geïntegreerd bosbeheer en bij wijze van onderhoud en verzorging van de aanwezige houtopstanden;

6. het wijzigen van de waterhuishouding zoals draineren, het uitdiepen, dempen, graven en/of verleggen van waterlopen;
7. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, dammen, kaden en/of aanlegplaatsen.

B. Uitzonderingen op het verbod

Het verbod op het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden zonder (aanleg)vergunning van Burgemeester en Wethouders is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
2. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning is gehonoreerd;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

C. Toetsingscriteria

Een aanlegvergunning kan slechts worden verleend indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 bedoelde waarden, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

ARTIKEL 2.7 RECREATIE-JACHTHAVEN R-J

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De op de plankaart voor Recreatie-Jachthaven aangewezen gronden zijn bestemd voor een jacht- en passantenhaven.

Lid 2 Bouwregels

Op de voor Recreatie-Jachthaven aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

1. Binnen het bouwvlak:
 - a) binnen het bouwvlak mogen gebouwen en andere bouwwerken opgericht en, met inachtneming van de overige bouwregels;
 - b) er mag niet meer dan 225 m² aan gebouwen worden opgericht;
 - c) de goot- en bouwhoogte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan de op de plankaart aangeduide maximale goot- en bouwhoogte;
 - d) binnen het bouwvlak mag de bouwhoogte van andere bouwwerken niet meer dan 3 meter bedragen.
2. Buiten het bouwvlak:

buiten het bouwvlak is maximaal 25 m² oppervlakte aan gebouwen toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter;

Lid 3 Gebruiksregels

1. In de jacht- en passantenhaven zijn niet meer dan 30 ligplaatsen toegestaan;
2. De pleziervaartuigen en bebouwing mogen niet worden gebruikt voor permanente bewoning;
3. Woonschepen, woonboten en woonarken zijn niet toegestaan.
4. Het dempen van sloten of aanleggen van dammen is niet toegestaan.

Lid 4 Aanlegvergunningen

A. Verbodsbepaling

Op de voor Recreatie-Jachthaven medegebruik aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke (aanleg)vergunning van Burgemeester en Wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;

2. het wijzigen van de waterhuishouding zoals draineren, het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen;
3. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden en/of aanlegplaatsen.

B. Uitzonderingen op het verbod

Het verbod op het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden zonder (aanleg)vergunning van Burgemeester en Wethouders is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
2. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning is gehonoreerd;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

C. Toetsingscriteria

Een aanlegvergunning kan slechts worden verleend indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 bedoelde waarden, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

ARTIKEL 2.8 RECREATIE-VERBLIJFSRECREATIE R-VR

Aanduidingen op de plankaart:

(bw) bedrijfswoning

[sba-vs] veldschuur

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie-Verblijfsrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. verblijfsrecreatie op pleziervaartuigen en/of recreatiearken;
met dien verstande dat:
2. in de eerste plaats artikel 2.20 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Leiding-Hoogspanningsverbinding".

Lid 2 Bouwregels

Op de voor Recreatie-Verblijfsrecreatie aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

1. de bestaande bebouwing mag niet worden uitgebreid;
2. ter plaatse van de aanduiding (bw) is maximaal 1 bedrijfswoning toegestaan en een maximale inhoud van 750 m³ (inclusief bijgebouwen/aan- en uitbouwen);
3. de goot- en bouwhoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan de aangeduide maximale goot- en bouwhoogte;
4. de bedrijfswoning moet worden afgedekt met een kap waarvan de hellingen niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden mag bedragen;
5. de goothoogte van bijgebouwen/aan- en uitbouwen bij een bedrijfswoning mag niet meer dan 3 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 5 meter;
6. op de walkant is per recreatieverblijf maximaal 1 schuurtje toegestaan met een oppervlakte van maximaal 6 m² en een bouwhoogte van 3 meter;
7. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen die voor de voorgevellijn worden geplaatst niet hoger dan 1 meter mogen zijn en daarachter maximaal 2 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de toegang tot het perceel een toegangshek met een hoogte van maximaal 1,75 meter is toegestaan (over een breedte van maximaal 6 meter);
8. ter plaatse van de aanduiding [sba-vs] is een veldschuur toegestaan met de op de plankaart aangeduide maximale goot- en bouwhoogte.

Lid 3 Gebruiksregels

1. Op het recreatieterrein bij Kanaalweg 12B zijn niet meer dan 60 recreatienachtverblijven toegestaan;

2. De recreatienachtverblijven mogen niet worden gebruikt voor permanente bewoning;
3. Woonschepen, woonboten en woonarken zijn niet toegestaan;
4. Het dempen van sloten of aanleggen van dammen is niet toegestaan;
5. De op de plankaart aangeduide veldschuur mag alleen worden gebruikt voor opslag en stalling ten behoeve van de in lid 1 genoemde bestemming.

Lid 4 Aanlegvergunningen

A. Verbodsbepaling

Op de voor Recreatie-Verblijfsrecreatie medegebruik aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke (aanleg)vergunning van Burgemeester en Wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het aanbrengen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
2. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem
3. het wijzigen van de waterhuishouding zoals draineren, het uitdiepen, graven en/of verleggen van waterlopen;
4. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden en/of aanlegplaatsen.

B. Uitzonderingen op het verbod

Het verbod op het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden zonder (aanleg)vergunning van Burgemeester en Wethouders is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
2. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning is gehonoreerd;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

C. Toetsingscriteria

Een aanlegvergunning kan slechts worden verleend indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 bedoelde waarden, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

ARTIKEL 2.9 RECREATIE MET WAARDE-DAGRECREATIE RW-DR

Aanduidingen op de plankaart:

<i>(bw)</i>	<i>bedrijfswoning</i>
<i>[ka]</i>	<i>karakteristiek</i>
<i>(zbij)</i>	<i>zorgboerderij en/of beheersboerderij en educatiecentrum</i>
<i>(h)</i>	<i>horeca</i>
<hr/>	<i>A-watergang</i>

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor Recreatie met waarde-Dagrecreatie aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. dagrecreatie met bijbehorende bebouwing en voorzieningen;
2. landschappelijke en natuurwaarden in de vorm van water, open ruimtes en bos/bebossing;
3. bescherming van de molenbiotoop rond de Twiskemolen, ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone molenbiotoop".

alsmede voor:

4. een bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding (bw);
5. een zorgboerderij met veestallen en/of een beheersboerderij en educatiecentrum ter plaatse van de aanduiding (zbij);
6. een horecagelegenheid ter plaatse van de aanduiding (h);
7. waterberging en waterhuishouding ter plaatse van de aanduiding 'A-watergang' op de plankaart;

met dien verstande dat:

8. in de eerste plaats artikel 2.19 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waarde-ecologie";
9. in de eerste plaats artikel 2.20 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Leiding-Hoogspanningsverbinding";
10. in de eerste plaats artikel 2.21 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waterstaat-Waterkering".

Lid 2 Bouwregels

Op de voor Recreatie met waarde-Dagrecreatie aangewezen gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

1. ter plaatse van de bouwaanduiding [ka] is uitsluitend een karakteristieke molen toegestaan (Grondzeiler, Achtkante binnenkruier);

2. bij de karakteristieke molen is maximaal 75 m² aan bijgebouwen toegestaan met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
3. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone molenbiotoop" is geen nieuwe bebouwing toegestaan waardoor de windvang van de molen wordt belemmerd;
4. ter plaatse van de aanduiding (bw) is ten hoogste 1 bedrijfswoning toegestaan met een inhoud van maximaal 500 m³, en een maximale goot- en bouwhoogte zoals op de plankaart aangeduid;
5. bij de bedrijfswoning is maximaal 75 m² aan bijgebouwen toegestaan met een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
6. ter plaatse van de aanduiding (zbij) is ten hoogste 1 beheers- en/of zorgboerderij toegestaan met een totale oppervlakte (inclusief bijgebouwen) van maximaal 1200 m², een goothoogte van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 11 meter;
7. op de gronden is in totaal maximaal 500 m² aan toiletgebouwen en andere sanitaire voorzieningen toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
8. op de gronden is in totaal maximaal 75 m² aan kiosken toegestaan met een goothoogte van maximaal 2.50 meter en een bouwhoogte van maximaal 5 meter;
9. de gebouwen (met uitzondering van de sanitaire voorzieningen) moeten worden afgedekt met een kap waarvan de dakhellingen ten minste 35 graden en ten hoogste 60 graden bedragen;
10. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag ten hoogste bedragen:
 - a) 2 meter voor erfafscheidingen;
 - b) 6 meter voor palen, masten, speelvoorziening en park- en straatmeubilair;
 - c) 3 meter voor de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
11. ter plaatse van de aanduiding (h) is een horecagelegenheid toegestaan met een totale oppervlakte (inclusief bijgebouwen) van maximaal 400 m², een goothoogte van maximaal 3,7 meter en een bouwhoogte van maximaal 7,5 meter.

Lid 3 Gebruiksregels

De voor Recreatie met waarde-Dagrecreatie aangewezen gronden mogen niet worden gebruikt voor:

1. verblijfsrecreatie zoals kamperen;
2. lawaaisporten zoals motorsport (waaronder speedboten en waterscooters) en het vliegen met modelvliegtuigen;
3. ter plaatse van de aanduiding "vrijwaringszone molenbiotoop" is het verboden om beplanting aan te brengen of te houden waardoor de windvang van de molen wordt belemmerd.

ARTIKEL 2.10 SPORT S

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor Sport aangewezen gronden zijn bestemd voor sport- en speelvelden, met de daarbij behorende bebouwing en voorzieningen zoals clubgebouwen, kantines, bergingen, ballenvangers en tribunes.

Lid 2 Bouwregels

Op de voor Sport aangewezen gronden mag uitsluitend ten dienste van de bestemming worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

1. de bouwhoogte van lichtmasten mag niet meer dan 15 meter bedragen;
2. de bouwhoogte voor palen, masten en ballenvangers mag niet meer dan 6 meter bedragen;
3. de bouwhoogte van de overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 4 meter bedragen.

Lid 3 Gebruiksregels

Zie de algemene gebruiksregels in artikel 3.3 van deze planregels.

ARTIKEL 2.11 TUIN T

Aanduidingen op de plankaart:

(h) horeca

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor Tuin aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
2. behoud, herstel en ontwikkeling van het karakteristieke waterland met oeververbindingen (ten behoeve van de ontsluiting van percelen) in de vorm van een brug of een duiker;
3. een terras voor 'lichte horeca' ter plaatse van de aanduiding (h); met dien verstande dat:
4. in de eerste plaats artikel 2.21 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waterstaat-Waterkering".

Lid 2 Bouwregels

Op de voor tuin aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met inachtneming van de volgende regels: de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings mag voor de voorgevel niet hoger zijn dan 1 meter en achter de voorgevellijn niet hoger dan 2 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de toegang tot het perceel een toegangshek met een hoogte van maximaal 1,75 meter is toegestaan (over een breedte van maximaal 6 meter).

Lid 3 Gebruiksregels

1. Het dempen van sloten is niet toegestaan.
2. Het aanleggen van paardenbakken en/of zwembaden is op de voor tuin aangewezen gronden niet toegestaan.

ARTIKEL 2.12 VERKEER V

A-watergang

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wegen, straten, en paden met hoofdzakelijk een verkeersfunctie, en/of;
2. voet- en rijwielpaden, en/of;
3. parkeervoorzieningen, en/of;
4. oeververbindingen, bermen en beplanting (waaronder begrepen water en waterberging), en/of;
5. straatmeubilair;
6. nutsvoorzieningen;
7. waterberging en waterhuishouding ter plaatse van de aanduiding 'A-watergang' op de plankaart;

met dien verstande dat:

8. in de eerste plaats artikel 2.20 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Leiding-Hoogspanningsverbinding";
9. in de eerste plaats artikel 2.21 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waterstaat-Waterkering".

Lid 2 Bouwregels

Op de voor Verkeer aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter, met dien verstande dat een maximale hoogte van 8 meter is toegestaan ten behoeve van bruggen.

Lid 3 Gebruiksregels

De voor Verkeer aangewezen gronden mogen niet worden gebruikt voor een motorbrandstofverkooppunt.

ARTIKEL 2.13 VERKEER-RAIL V-R

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor Verkeer-Rail aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. railverkeer, spoorwegen, kruisingen met wegen en water, verhardingen, taluds, spoorsloten en beplanting;
met dien verstande dat:
2. in de eerste plaats artikel 2.21 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waterstaat-Waterkering".

Lid 2 Bouwregels

Op de voor Verkeer-Rail aangewezen gronden zijn uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde toegestaan, met een bouwhoogte van maximaal 6 meter.

Lid 3 Gebruiksregels

Zie de algemene gebruiksregels in artikel 3.3 van deze planregels.

ARTIKEL 2.14 WATER WA

Aanduidingen op de plankaart:

(as) *aanlegsteiger*

(shu) *schiphuis*

Lid 1 Bestemmingsbepalingen

Bestemmingsomschrijving

De voor Water aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. water, vaarweg, waterhuishouding, oever en oeververbindingen met de bijbehorende voorzieningen;
2. extensief recreatief medegebruik; alsmede voor:
3. een aanlegsteiger ter plaatse van de aanduiding (as);
4. schiphuis ter plaatse van de aanduiding (shu);
5. een vaarroute ter plaatse van de figuuraanduiding "vaarroute"; met dien verstande dat:
6. in de eerste plaats artikel 2.19 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waarde-Ecologie";
7. in de eerste plaats artikel 2.20 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Leiding-Hoogspanningsverbinding";
8. in de eerste plaats artikel 2.21 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waterstaat-Waterkering".

Lid 2 Bouwregels

A. Bouwregels:

Op de voor water aangewezen gronden is geen bebouwing toegestaan (behoudens ontheffing).

B. Ontheffing

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van **het bepaalde onder A**, voor de bouw van:

1. een oeververbinding met een bouwhoogte van maximaal 5 meter, een doorvaarbare hoogte van ten minste 1.50 meter en een doorvaarbare breedte van ten minste 2.50 meter, mits de belangen van het waterbeheer daardoor niet worden geschaad en de waterbeheerder daarover positief heeft geadviseerd;
2. ten hoogste 1 schiphuis per woning, mits:
 - a) de oppervlakte niet meer dan 35 m² bedraagt;

- b) de hoogte niet meer dan 3 meter bedraagt, gemeten vanaf de waterspiegel;
 - c) het schiphuis niet meer dan 3 meter het water insteekt;
 - d) ter plaatse van de figuuraanduiding "vaarroute" ten minste 5 meter doorvaarbare breedte resteert;
 - e) en onder de voorwaarde dat de belangen van het waterbeheer daardoor niet worden geschaad en de waterbeheerder daarover positief heeft geadviseerd.
3. ten hoogste 1 aanlegsteiger per woning, mits:
- a) de lengte niet meer dan 3 meter evenwijdig aan de oever bedraagt;
 - b) de aanlegsteiger niet meer dan 0,50 meter het water insteekt, gemeten vanaf de bestaande walkant;
 - c) en onder de voorwaarde dat de belangen van het waterbeheer daardoor niet worden geschaad en de waterbeheerder daarover positief heeft geadviseerd.

Lid 3 Gebruiksregels

Het is in ieder geval verboden om op de voor water aangewezen gronden:

1. sloten te dempen of dammen aan te leggen, of anderszins aanpassingen aan te brengen aan de afmetingen van de oppervlaktewateren;
2. ligplaats in te nemen met woonschepen, woonboten of woonarken.

ARTIKEL 2.15 WONEN W

Aanduiding op de plankaart:

(k) kantoor

[ka] karakteristiek

(shu) Schiphuis

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen in de vorm van vrijstaande- en/of twee aaneengeschakelde woningen;
2. al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep of bedrijf aan huis;
3. erven;
4. alsmede voor:
5. een schiphuis ter plaatse van de aanduiding (shu);
met dien verstande dat:
6. in de eerste plaats artikel 2.20 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Leiding-Hoogspanningsverbinding";
7. in de eerste plaats artikel 2.21 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waterstaat-Waterkering".

Lid 2 Bouwregels

A. Bouwregels

Op de voor Wonen aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

1. Algemeen:
 - a) het bouwvlak mag volledig worden bebouwd;
 - b) binnen het bouwvlak zijn niet meer dan het aangeduide "maximum aantal woningen" toegestaan;
 - c) het bij de woning behorende bouwperceel mag voor maximaal 40% worden bebouwd;
 - d) de maximale omvang van een woning is gerelateerd aan de omvang van het bouwperceel en mag niet meer bedragen dan in de tabel hierna is aangegeven:

Omvang bouwperceel	Maximale inhoud woning ¹ (behoudens ontheffing)
≤ 750 m ²	600 m ³
> 750 m ²	750 m ³

2. Hoofdgebouwen:

Situering:

a) hoofdgebouwen zijn uitsluitend binnen het bouwvlak toegestaan;

Maatvoering:

- b) de goothoogte van een hoofdgebouw mag niet meer dan 6 meter bedragen en de bouwhoogte niet meer dan 9 meter;
- c) de dakhelling van de kap op een hoofdgebouw mag niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden bedragen, met dien verstande dat bij een mansardekap een dakhelling van minimaal 20 graden en maximaal 80 graden is toegestaan;
- d) een hoofdgebouw mag niet plat worden afgedekt.

3. Bijgebouwen/aan- en uitbouwen:

Situering:

a) bijgebouwen/aan- en uitbouwen moeten ten minste 3 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd;

Maatvoering:

- b) vrijstaande bijgebouwen mogen niet plat worden afgedekt;
- c) aangebouwde bijgebouwen en aan- en uitbouwen mogen plat worden afgedekt;
- d) de goothoogte van bijgebouwen/aan- en uitbouwen mag maximaal 3 meter en de bouwhoogte maximaal 5 meter bedragen, tenzij krachtens een aanduiding op de plankaart een hogere "maximale goot- en bouwhoogte" is toegestaan;
- e) de dakhelling van een kap op een bijgebouw/aan- en uitbouw mag niet minder dan 40 graden en niet meer dan 60 graden bedragen, met dien verstande dat bij een mansardekap een dakhelling van minimaal 20 graden en maximaal 80 graden is toegestaan;
- f) de gezamenlijke oppervlakte van bij eenzelfde hoofdgebouw behorende bijgebouwen/aan- en uitbouwen mag buiten het bouwvlak niet meer dan 75 m² bedragen (behoudens ontheffing), mits het bouwperceel voor niet meer dan 40% wordt bebouwd.

4. Bouwwerken geen gebouwen zijnde:

de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer

¹ Onder de woning wordt hier het hoofdgebouw met de aan- en uitbouwen verstaan. Bijgebouwen vallen daar niet onder. Deze maximum omvang geldt ook als het op de plankaart aangewezen bouwvlak in combinatie met de maximale goot- en nokhoogte ruimere mogelijkheden biedt. Het op de plankaart aangewezen bouwvlak mag echter niet worden overschreden om deze omvang te kunnen realiseren.

dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat erf- en terreinafscheidingen die voor de voorgevellijn worden geplaatst niet hoger dan 1 meter mogen zijn en daarachter maximaal 2 meter, met dien verstande dat ter plaatse van de toegang tot het perceel een toegangshek met een hoogte van maximaal 1,75 meter is toegestaan (over een breedte van maximaal 6 meter) en de hoogte van een omheining rond een paardenbak niet meer dan 1,50 meter mag bedragen.

B. Ontheffing van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **lid 2, onder A, sub 1d**, voor een woning met een maximale omvang volgens de navolgende tabel, mits de grenzen van het bouwvlak niet worden overschreden:

Omvang bouwperceel	Maximale omvang woning
≤ 750 m ²	690 m ³
> 750 m ²	862,5 m ³

Lid 3 Gebruiksregels

A. Gebruik:

1. Voor het medegebruik van de woning voor een beroep aan huis gelden de volgende voorwaarden:
 - a) wonen blijft de hoofdfunctie in de woning;
 - b) niet meer dan 1/3 van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw wordt voor het beroep aan huis aangewend;
 - c) per bouwperceel wordt niet meer dan 50 m² grondoppervlakte voor een beroep aan huis aangewend;
 - d) parkeren wordt op eigen terrein geregeld;
 - e) de beroepsactiviteiten worden uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
 - f) detailhandel of horeca is niet toegestaan.
2. Binnen het bestemmingsvlak mag maximaal 800 m² voor een paardenbak worden gebruikt.
3. Ten behoeve van een paardenbak mogen geen lichtmasten worden geplaatst.
4. Een woning mag niet worden gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden.

B. Ontheffing van het gebruik:

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

1. **lid 3, onder A, sub 1**, voor het medegebruik van de woning voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:
 - a) wonen de hoofdfunctie blijft;
 - b) het uit te oefenen bedrijf is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel;

- c) per bouwperceel in totaal niet meer dan 50 m² vloeroppervlakte daarvoor wordt aangewend;
 - d) er uitsluitend een bedrijf wordt uitgeoefend zoals genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze planregels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis;
 - e) er geen detailhandel plaatsvindt;
 - f) de bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
 - g) de parkeerdruk op eigen terrein kan worden opgevangen;
 - h) de plaatsing van reclame- en naamborden getoetst wordt in het kader van de welstand.
2. **lid 3, onder A, sub 4**, voor de huisvesting van meer generaties onder één dak, mits:
- a) de desbetreffende woning met bijgebouwen niet wordt gesplitst in twee of meer zelfstandige woningen;
 - b) bijgebouwen/aan- en uitbouwen mogen worden bewoond, mits het gebruik als verblijfsruimte in overeenstemming is met het bepaalde in het Bouwbesluit en het voor bewoning gebruikte bijgebouw (of gedeelte daarvan) zich binnen een afstand van 20 meter van het desbetreffende hoofdgebouw bevindt;
 - c) het karakter van het hoofdgebouw (als belangrijkste gebouw op het perceel) moet behouden blijven;
 - d) de samenwonende generaties moeten hun hoofdverblijf (volgens de gemeentelijke basisadministratie) daadwerkelijk op het desbetreffende perceel hebben;
 - e) een extra huisnummer/postadres wordt niet toegestaan;
 - f) de ontsluiting van deze bijgebouwen/aan- en uitbouwen moet plaatsvinden via de ontsluiting van het bijbehorende hoofdgebouw.

ARTIKEL 2.16 WONEN-VOORMALIG AGRARISCH BEDRIJF W-VAB

Aanduiding op de plankaart:

[ka] karakteristiek

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor wonen-voormalig agrarisch bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

1. wonen in een voormalige agrarische bedrijfswoning;
2. al dan niet in combinatie met ruimte voor een beroep of bedrijf aan huis;
3. tuinen en erven;

met dien verstande dat:

4. in de eerste plaats artikel 2.21 van deze planregels moet worden toegepast, voorzover deze gronden mede zijn bestemd voor "Waterstaat-Waterkering".

Lid 2 Bouwregels

A. Bouwregels:

Op de voor wonen-voormalig agrarisch bedrijf aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

1. de bestaande gebouwen mogen niet worden uitgebreid (behoudens ontheffing);
2. vervangende nieuwbouw is toegestaan met inachtneming van de bestaande maatvoering;
3. ter plaatse van de aanduiding *[ka]*, is uitsluitend een karakteristieke stolpboerderij toegestaan met een goothoogte van maximaal 3,50 meter en een bouwhoogte van maximaal 12 meter, met dien verstande dat ter plaatse van Van Beekstraat 269 tevens een karakteristieke boerderij, niet zijnde een stolpboerderij, is toegestaan;
4. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer dan 3 meter bedragen, met dien verstande dat:
 - a) erf- en terreinafscheidingen die voor de gevellijn worden geplaatst niet hoger dan 1 meter mogen zijn en daarachter maximaal 2 meter;
 - b) ter plaatse van de toegang tot het perceel een toegangshek met een hoogte van maximaal 1,75 meter is toegestaan (over een breedte van maximaal 6 meter);
 - c) de hoogte van een omheining rond een paardenbak niet meer dan 1,50 meter mag bedragen en dat de paardenbak is gelegen achter de gevellijn.

B. Ontheffing van de bouwregels:

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in **lid 2, onder A, sub 1**, voor een uitbreiding van de oppervlakte van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen met maximaal 10% waarbij de bestaande goot- en bouwhoogtes in acht worden genomen.

C. Voorwaarde ontheffing bouwregels:

Burgemeester en Wethouders kunnen slechts een ontheffing onder B verlenen als de natuur- en landschapswaarden daardoor niet onevenredig worden aangetast.

Lid 3 Gebruiksregels

A. Gebruiksregels:

1. Voor het medegebruik van de woning voor een beroep aan huis gelden de volgende voorwaarden:
 - a) wonen blijft de hoofdfunctie in de woning;
 - b) niet meer dan 1/3 van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw wordt voor het beroep aan huis aangewend;
 - c) per bouwperceel wordt niet meer dan 50 m² grondoppervlakte voor een beroep aan huis aangewend;
 - d) parkeren wordt op eigen terrein geregeld;
 - e) de beroepsactiviteiten worden uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
 - f) detailhandel of horeca is niet toegestaan.
2. Een woning mag niet worden gebruikt voor de huisvesting van meer dan één huishouden.
3. Voor nevenactiviteiten in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen is een ontheffing nodig.
4. Binnen het bestemmingsvlak mag maximaal 800 m² voor een paardenbak worden gebruikt.
5. Ten behoeve van een paardenbak mogen geen lichtmasten worden geplaatst.

B. Ontheffing van de gebruiksregels:

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde in:

1. **lid 3, onder A, sub 1**, voor het medegebruik van de woning voor de uitoefening van een bedrijf aan huis, mits:
 - a) wonen de hoofdfunctie blijft;
 - b) het uit te oefenen bedrijf is ingeschreven bij de Kamer van Koophandel;
 - c) per bouwperceel in totaal niet meer dan 50 m² vloeroppervlakte daarvoor wordt aangewend;
 - d) er uitsluitend een bedrijf wordt uitgeoefend zoals genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze planregels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten aan huis;

- e) er geen detailhandel plaatsvindt;
- f) de bedrijfsactiviteiten worden uitgeoefend door degene die in de desbetreffende woning zijn hoofdverblijf heeft;
- g) parkeren op eigen terrein wordt geregeld;
- h) de plaatsing van reclame- en naamborden getoetst wordt in het kader van de welstand.

2. **lid 3, onder A, sub 2**, voor de huisvesting van meer generaties onder één dak, mits:

- a) de desbetreffende woning met bijgebouwen niet wordt gesplitst in twee of meer zelfstandige woningen;
- b) bijgebouwen/aan- en uitbouwen mogen worden bewoond, mits het gebruik als verblijfsruimte in overeenstemming is met het bepaalde in het Bouwbesluit en het voor bewoning gebruikte bijgebouw (of gedeelte daarvan) zich binnen een afstand van 20 meter van het desbetreffende hoofdgebouw bevindt;
- c) het karakter van het hoofdgebouw (als belangrijkste gebouw op het perceel) moet behouden blijven;
- d) de samenwonende generaties moeten hun hoofdverblijf (volgens de gemeentelijke basisadministratie) daadwerkelijk op het desbetreffende perceel hebben;
- e) een extra huisnummer/postadres wordt niet toegestaan;
- f) de ontsluiting van deze bijgebouwen/aan- en uitbouwen moet plaatsvinden via de ontsluiting van het bijbehorende hoofdgebouw.

3. **lid 3, onder A, sub 3**, voor nevenactiviteiten onder de volgende voorwaarden:

A. bed&breakfast:

- 1. maximaal 6 recreatieve verblijfseenheden;
- 2. maximaal 100 m²;
- 3. buitenactiviteiten binnen het bestemmingsvlak;
- 4. permanente bewoning van recreatieve verblijfseenheden is verboden.

B. groepsaccommodaties:

- 1. maximaal 250 m² bedrijfsvloeroppervlakte in de gebouwen;
- 2. buitenactiviteiten binnen het bestemmingsvlak.

C. dagrecreatieve activiteiten:

- 1. binnenactiviteiten in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- 2. maximaal 250 m² bedrijfsvloeroppervlakte in de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
- 3. buitenactiviteiten binnen het bestemmingsvlak.

D. hobbymatige agrarische activiteiten met boerderijwinkel:

- 1. uitsluitend verkoop van be- en verwerkte agrarische producten;
- 2. maximaal 50 m² bedrijfsvloeroppervlakte t.b.v. verkoop.

E. kleinschalige bedrijvigheid:

- 1. uitsluitend bedrijvigheid in de categorieën A en B van de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten-gemengd;
- 2. maximaal 250 m² bedrijfsvloeroppervlakte per bedrijf;
- 3. geen buitenopslag;

F. kleinschalig kamperen:

1. uitsluitend in het zomerseizoen van 1 april tot 1 oktober;
2. uitsluitend binnen het bestemmingsvlak;
3. geen stacaravans worden geplaatst;
4. permanente bewoning van kampeermiddelen is verboden.

G. stalling en opslag:

1. maximaal 250 m² inpandig in voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
2. buitenstalling en/of buitenopslag is niet toegestaan.

H. zorgboerderij:

1. buitenactiviteiten binnen het bestemmingsvlak;
2. maximaal 600 m² bedrijfsvloeroppervlakte.

C. Voorwaarden ontheffing gebruiksregels:

Een ontheffing van de gebruiksregels kan slechts worden verleend als:

1. voor de nevenactiviteiten gebruik wordt gemaakt van de bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouwen;
2. alle buitenactiviteiten landschappelijk worden ingepast met streekeigen beplanting;
3. binnen het bestemmingsvlak voldoende parkeerruimte wordt gerealiseerd.

Lid 4 Wijziging

Burgemeester en Wethouders kunnen, conform het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan in die zin wijzigen dat de bestemming Wonen-Voormalig agrarisch bedrijf ten behoeve van een duurzame verbetering van de ruimtelijke kwaliteit (sloop/herinrichting op desbetreffende bouwperceel) kan worden gewijzigd in de bestemmingen:

- WONEN;
- AGRARISCH MET WAARDEN
- NATUUR;
- NATUUR-AGRARISCH MEDEGEBRUIK;

mits:

- a) de nabijgelegen agrarische bedrijven door de nieuwe woonfunctie niet in hun bedrijfsvoering worden belemmerd;
- b) in ruil voor 1000 m² gesloopte bebouwing maximaal 1 nieuwe woning wordt gebouwd met een maximale inhoud van 750 m³ plus maximaal 75 m² bijgebouwen, met dien verstande dat de sloop van monumentale of karakteristieke bebouwing niet is toegestaan;
- c) een monumentale of karakteristieke boerderij niet wordt gesplitst in meer dan 2 wooneenheden met elk maximaal 75 m² aan bijgebouwen, en onder de voorwaarde dat de splitsing voor het behoud van deze waardevolle bebouwing noodzakelijk is;
- d) de voormalige agrarische bedrijfswoning een eigen woonbestemming krijgt met een inhoud van maximaal 750 m³ en maximaal 75 m² aan bijgebouwen;

- e) de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die boven deze toegestane bebouwing uitgaan worden gesloopt;
- f) de voorgevel van de nieuwe woning mag niet minder dan 7,50 meter en niet meer dan 25 meter uit de as van de openbare weg worden gesitueerd;
- g) de breedte van de voorgevel van de nieuwe woning mag niet meer dan 10 meter bedragen;
- h) de afstand tussen de nieuwe en de bestaande woning ten minste 6 meter bedraagt;
- i) kan worden voldaan aan de maximale grenswaarden van de Wet geluidhinder;
- j) de landschappelijke- en natuurwaarden door deze wijziging niet onevenredig worden aangetast.

ARTIKEL 2.17 WONEN-WOONSCHEPEN W-WS

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen-Woonschepen aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen in de vorm van woonschepen op het water.

Lid 2 Bouwregels

Op de voor Wonen-Woonschepen aangewezen gronden mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de volgende regels:

1. per woonschip is de bouw van 1 bijgebouw op de wal toegestaan met een maximum oppervlakte van 30 m², waarvan de bouwhoogte maximaal 3 meter mag bedragen;
2. de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde mag maximaal 2 meter bedragen met dien verstande dat palen en masten zijn toegestaan met een hoogte van maximaal 6 meter.
3. de bouw van aanlegsteigers en/of ligplaatsen voor andere vaartuigen is niet toegestaan.

Lid 3 Gebruiksregels

1. binnen het bestemmingsvlak zijn niet meer dan 2 woonschepen toegestaan;
2. de hoogte van een woonschip mag niet meer dan 3.50 meter bedragen, gemeten vanaf de waterspiegel.

NB: Voor bouw- en aanlegwerkzaamheden in de Keurzone van de regionale waterkering is tevens een Keurontheffing van het Hoogheemraadschap vereist.

DUBBELBESTEMMINGEN

ARTIKEL 2.18 WAARDE-ARCHEOLOGIE WR-A

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor waarde-archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, primair bestemd voor het behoud en de bescherming van aanwezige of te verwachten archeologische waarden.

Lid 2 Bouwregels

A. Bouwregels

Op de gronden bedoeld in lid 1 mogen uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van archeologisch onderzoek worden gebouwd, tenzij:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte van de bouwwerken niet wordt uitgebreid en waarbij de bestaande fundering wordt benut;
- b. op basis van archeologisch onderzoek, waarvan het rapport is gevoegd bij de vergunningaanvraag, is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, of het bouwplan geen bodemverstoringen met zich meebrengt;
- c. het bouwplan betrekking heeft op een oppervlakte kleiner dan of gelijk aan 30 m² en is voorzien op gronden die zijn aangeduid voor Waarde-archeologie (2).

B. Ontheffing van de bouwregels:

1. Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het gestelde in lid 2, onder A, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
2. Bij het verlenen van de ontheffing kunnen Burgemeester en Wethouders de volgende regels aan de vergunning verbinden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring 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.
3. Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over een ontheffing winnen zij bij de archeologisch deskundige schriftelijk advies in omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden

(kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

Lid 3 Specifieke gebruiksregels

Zie de algemene gebruiksregels in artikel 3.3 van deze planregels.

Lid 4 Aanlegvergunning

1. Verbod

Het is binnen deze bestemming verboden zonder of in afwijking van een schriftelijke vergunning (aanlegvergunning) van Burgemeester en Wethouders op de in lid 1 omschreven gronden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

- a) Het uitvoeren van groundbewerkingen dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld zoals afgraven, diepploegen, egaliseren, frezen, scheuren van grasland, aanleg of rooien van bos, boomgaard of diepwortelende beplanting, aanbrengen van oppervlakteverhardingen, aanleggen van drainage, verwijderen van funderingen;
- b) Het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- c) Het aanleggen van leidingen dieper dan 0,3 meter onder maaiveld;
- d) De bodem met meer dan 1 meter op te hogen.

2. Uitzonderingen:

Het onder 1 bedoelde verbod is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die het normale onderhoud betreffen, of die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan, of die het archeologisch onderzoek betreffen.

3. Criteria voor verlening:

- a) De aanlegvergunning wordt verleend, indien de onder a bedoelde werken of werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van de archeologische waarden, of indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b) Bij het verlenen van de vergunning kunnen Burgemeester en Wethouders de volgende voorwaarden aan de vergunning verbinden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen, of de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring 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) Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over een aanlegvergunning winnen zij bij de archeologisch deskundige schriftelijk advies in omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke voorwaarden aan de vergunning moeten worden verbonden.

Lid 5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd deze bestemming/het plan (opnemen wat van toepassing is) te wijzigen in die zin dat deze bestemming komt te vervallen, indien als gevolg van een nader archeologisch onderzoek is gebleken dat de archeologische waarden van de gronden niet behoudenswaardig zijn of niet langer aanwezig zijn/en de aanwijzing als beschermd rijksmonument is ingetrokken.

ARTIKEL 2.19 WAARDE-ECOLOGIE WR-E

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde-Ecologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de Natura 2000-gebieden:

1. Het Ilperveld, Varkensland en Twiske (vogelrichtlijngebied) dat bestaat uit natte graslanden, moeraszones en zoete wateren en zich kwalificeert vanwege de Grutto, Smient, Krakeend en Roerdomp (water- en weidevogels). Varkensland en Ilperveld hebben ook een bijzondere waarde voor Kemphanen.
2. Het Ilperveld, Oostzanerveld en Varkensland (habitatrictlijngebied) dat bestaat uit moerassen met kwetsbare verlandingsvegetaties als trilvenen en veengebieden en van groot belang is voor de Noordse Woelmuis. Verder is het gebied aangemeld vanwege de Bittervoorn, Grote en Kleine Modderkruiper, Rivierdonderpad en de Meervleermuis.

Lid 2 Bouwregels

A. Bouwregels:

Op de voor waarde-ecologie aangewezen gronden mag niet worden gebouwd (behoudens ontheffing).

B. Ontheffing van de bouwregels:

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder A, voor het bouwen overeenkomstige de secundaire bestemmingen, mits de instandhouding van de Natura 2000-gebieden daardoor niet wordt aangetast.

Lid 3 Gebruiksregels

In de in lid 1 bedoelde Natura 2000-gebieden is de aanleg van paardenbakken niet toegestaan.

Lid 4 Aanlegvergunning

A. Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van Burgemeester en Wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;

2. het scheuren van grasland, anders dan ten behoeve van graslandverbetering;
3. het wijzigen van de waterhuishouding zoals draineren, het uitdiepen, dempen, graven en/of verleggen van waterlopen,
4. het aanleggen of aanbrengen van oeverbeschoeiing, kaden of aanlegplaatsen;
5. het beplanten met lijnvormige beplanting zoals singels, lanen, houtwallen e.d. (met uitzondering van erfbeplanting);
6. het bebossen van gronden;
7. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of communicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

B. Uitzonderingen op het verbod

Een aanlegvergunning is niet vereist voor werken of werkzaamheden die:

1. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer van het natuurgebied;
2. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning is gehonoreerd;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.

C. Toetsingscriterium

Een aanlegvergunning kan alleen worden verleend als door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 bedoelde waarden, en daaraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

ARTIKEL 2.20 LEIDING-HOOGSPANNINGSVERBINDING L-HV

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor Leiding-Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden zijn naast de daarvoor aangewezen andere bestemmingen, mede bestemd voor een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

Lid 2 Bouwregels

A. Bouwregels:

Op de voor Leiding-Hoogspanningsverbinding aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van het leidingentransport worden gebouwd (behoudens ontheffing).

B. Ontheffingen:

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder A, voor het bouwen overeenkomstige de secundaire bestemmingen, mits uit overleg met de leidingbeheerder blijkt dat daartegen uit hoofde van de elektriciteitsvoorziening geen bezwaar bestaat.

Lid 3 Gebruiksregels

Zie de algemene gebruiksregels in artikel 3.3 van deze planregels.

Lid 4 Aanlegvergunning

A. Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van een aanlegvergunning van Burgemeester en Wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. het aanleggen en/of verharden van wegen en paden, dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van kavelpaden voor de grondgebonden veehouderij tot maximaal 200 m²;
2. het aanleggen van waterpartijen;
3. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
4. het beplanten van gronden met hoogopgaande beplantingen;
5. het aanbrengen of verwijderen van ondergrondse of bovengrondse transport- energie- of communicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

B. Uitzonderingen op het verbod

Een aanlegvergunning is niet vereist voor werken of werkzaamheden die:

1. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer van de agrarische gronden;
2. in de agrarische bedrijfsvoering van geringe omvang en ondergeschikte betekenis zijn;
3. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor een bouwvergunning is verleend op het moment dat dit bestemmingsplan van kracht wordt.

C. Toetsingscriterium

Een aanlegvergunning kan alleen worden verleend als door de uitvoering van het werk of de werkzaamheid, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 bedoelde belangen, en daaraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende kan worden tegemoet gekomen.

ARTIKEL 2.21 WATERSTAAT-WATERKERING WS-WK

Lid 1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat-Waterkering aangewezen gronden zijn behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de waterkerende functie van de dijk langs 't Twiske en het Noord-Hollands kanaal.

Lid 2 Bouwregels

A. Bouwregels:

Op de voor Waterstaat-Waterkering aangewezen mag niet worden gebouwd (behoudens ontheffing).

B. Ontheffingen

Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder A, voor het bouwen overeenkomstige de secundaire bestemmingen, mits de waterkerende functie van de primaire waterkering daardoor niet wordt aangetast en de de beheerder van de waterkering daaromtrent een advies heeft uitgebracht.

Lid 3 Gebruiksregels

Zie de algemene gebruiksregels in artikel 3.3 van deze planregels.

Lid 4 Aanlegvergunning

A. Verbodsbepaling

Op de voor Waterstaat-Waterkering aangewezen gronden is het verboden om zonder of in afwijking van een schriftelijke (aanleg)vergunning van Burgemeester en Wethouders, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of te doen uitvoeren:

1. het aanleggen, verharderen van wegen, voet-, fiets-, ruiters- en andere paden, dagrecreatieve voorzieningen zoals picknickplaatsen, parkeervoorzieningen, en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
2. het aanbrengen of verwijderen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
3. het verlagen, vergraven, ophogen of egaliseren van de bodem
4. het vellen en/of rooien van houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadigingen daarvan ten gevolge kunnen hebben, met uitzondering van erfbeplanting en behoudens

- bij wijze van geïntegreerd bosbeheer en bij wijze van onderhoud en verzorging van de aanwezige houtopstanden;
5. het wijzigen van de waterhuishouding zoals draineren, het uitdiepen, dempen, graven en/of verleggen van waterlopen;
 6. het aanleggen van oeverbeschoeiingen, kaden en/of aanlegplaatsen.

B. Uitzonderingen op het verbod

Het verbod op het uitvoeren van bepaalde werken en/of werkzaamheden zonder (aanleg)vergunning van Burgemeester en Wethouders is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden die:

1. behoren tot het normale onderhoud, gebruik en beheer;
2. noodzakelijk zijn voor de realisering van een bouwwerk waarvoor de aanvraag tot bouwvergunning is gehonoreerd;
3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

C. Toetsingscriteria

Een aanlegvergunning kan slechts worden verleend indien door de uitvoering van het werk, dan wel door de daarvan (in)direct te verwachten gevolgen, geen blijvende afbreuk wordt gedaan aan de in lid 1 bedoelde belangen, en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

NB: Voor bouw- en aanlegwerkzaamheden in de Keurzone van de regionale waterkering is tevens een Keurontheffing van het Hoogheemraadschap vereist.

3. ALGEMENE REGELS

ARTIKEL 3.1 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 3.2 ALGEMENE BOUWREGELS

Lid 1 Bestaande en afwijkende maatvoering

Bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van de maatvoering en situering van gebouwen gelden de Bouwregels, zoals die onder de bestemming zijn voorgeschreven, dan wel de bestaande overschrijding daarvan, zoals deze bestond ten tijde van de ter inzage legging van het ontwerp van dit bestemmingsplan, en destijds in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet is gerealiseerd.

Lid 2 Bijzondere kapvormen

Bij de toepassing van bijzondere kapvormen op gebouwen mag de maximale dakhelling van 60 graden worden overschreden, en is een dakhelling van minimaal 20 graden en maximaal 80 graden toegestaan, voor ten hoogste 60% van het dakvlak.

Lid 3 Rioolpersleiding

- a) Binnen 3 meter aan weerszijden van de op de plankaart aangeduide hartlijn leiding riool is geen bebouwing toegestaan.
- b) Burgemeester en Wethouders kunnen ontheffing verlenen van het bepaalde onder a), voor bebouwing binnen 3 meter van de rioolpersleiding, mits de belangen van het riool daardoor niet onevenredig worden aangetast en de leidingbeheerder daarover positief heeft geadviseerd.

ARTIKEL 3.3 ALGEMENE GEBRUIKSREGELS

Lid 1 Gebruik van gronden en bouwwerken

Het is in ieder geval verboden om de gronden en opstallen te gebruiken of laten gebruiken voor:

1. opslagdoeleinden, anders dan in verband met het toegelaten gebruik, waarbij in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt: brand- en explosiegevaarlijke opslag, waaronder opslagruimte voor vuurwerk;
2. het plaatsen en/of geplaatst houden van onderkomens en/of (sta)caravan, camper of ander kampeermiddel;
3. het storten en/of lozen van puin, vuil of andere vaste of vloeibare afvalstoffen;
4. het gebruik of laten gebruiken van de gronden en/of bouwwerken voor een seksinrichting;
5. (raam)prostitutie;
6. andere doeleinden dan waarvoor Burgemeester en Wethouders ontheffing hebben verleend.

Lid 2 Ontheffing van de gebruiksregels

Burgemeester en Wethouders verlenen ontheffing van de algemene en specifieke gebruiksregels, indien strikte toepassing daarvan leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

ARTIKEL 3.4 ALGEMENE AANDUIDINGSREGELS

Lid 1 Archeologische vindplaatsen

- a. Ter plaatse van de aanduiding "Archeologische vindplaatsen" zijn archeologische waarden aanwezig en zijn bebouwing of grondbewerkingen dieper dan 0,3 meter, niet toegestaan.
- b. Burgemeester en Wethouders kunnen een ontheffing of een aanlegvergunning verlenen, mits op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten of grondbewerkingen niet onevenredig worden geschaad.
- c. Het verbod op grondbewerkingen dieper dan 0,3 meter is niet van toepassing op normaal onderhoud, op grondbewerkingen die het archeologisch onderzoek betreffen of op grondbewerkingen die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip dat dit bestemmingsplan in werking treedt.
- d) Bij het verlenen van de ontheffing of aanlegvergunning kunnen Burgemeester en Wethouders de volgende regels aan de ontheffing of vergunning verbinden:
 - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
 - de verplichting tot het doen van opgravingen, of
 - de verplichting de activiteit, die leidt tot de bodemverstoring 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.
- e) Alvorens Burgemeester en Wethouders beslissen over een ontheffing of aanlegvergunning winnen zij bij de archeologisch deskundige schriftelijk advies in omtrent de vraag of door het verlenen van de ontheffing of vergunning archeologische waarden (kunnen) worden aangetast, en welke regels aan de vergunning moeten worden verbonden.

ARTIKEL 3.5 ALGEMENE ONTHEFFINGSREGELS

Lid 1 Ontheffing

Burgemeester en Wethouders kunnen, overeenkomstig artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening, ontheffing verlenen van het bepaalde in deze planregels of de aanwijzingen op de plankaart, voor:

1. Bedrijfsactiviteiten die niet zijn genoemd in de bij deze planregels behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en invloed op de omgeving kunnen worden geacht te behoren tot een groep van rechtstreeks toegelaten gelijkwaardige bedrijfsactiviteiten.
2. Afwijkingen van de voorgeschreven bouwhoogten, met dien verstande dat de afwijkingen niet meer dan 10% bedragen van de in deze planregels genoemde dan wel op de kaart aangegeven afmetingen, en deze ontheffing niet wordt gecumuleerd met andere ontheffingen van de voorgeschreven maatvoering (dakhellingen, inhouds- en oppervlaktematen, hoogtematen);
3. Overschrijding van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen, voorzover zulks van belang is voor een technisch betere realisering van bouwwerken dan wel voorzover zulks noodzakelijk is in verband met de werkelijke toestand van het terrein; de overschrijdingen mogen niet meer dan 2 m bedragen en het bouwvlak mag niet meer dan 10% worden vergroot.
4. Ten aanzien van het bepaalde over het bouwen van (hoofd-)gebouwen binnen het bouwvlak en toestaan dat de grenzen van het bouwvlak en/of de bestemmingsgrens naar de buitenzijde worden overschreden door bouwwerken zoals, (hoek-)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, mits de bouwgrens en/of bestemmingsgrens met niet meer dan 1,50 meter wordt overschreden.
5. Voor het bouwen van sculpturen en andere kunstzinnige bouwwerken tot een hoogte van 6 meter, en met dien verstande dat de bouw van dergelijke sculpturen niet is toegestaan op gronden met de bestemming Agrarisch met Waarden, Natuur en Natuur-Agrarisch medegebruik.

ARTIKEL 3.6 ALGEMENE WIJZIGINGSREGELS

Lid 1 Natuurontwikkeling:

Burgemeester en Wethouders kunnen, conform het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan in die zin wijzigen dat de bestemming Agrarisch met Waarden kan worden gewijzigd in de bestemming Natuur en/of Natuur-Agrarisch medegebruik, voor de ontwikkeling van nieuwe natuur, mits:

1. de agrarische productiefunctie van deze gronden is vervallen;
2. de waterhuishouding daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
3. in het wijzigingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en hierover vooraf overleg plaatsvindt met de waterbeheerder.

Lid 2 Seksinrichting:

Burgemeester en Wethouders kunnen, conform het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening, het bestemmingsplan in die zin wijzigen dat de vestiging van ten hoogste 1 seksinrichting wordt toegestaan, onder de volgende voorwaarden:

- de afstand ten opzichte van de woningen van derden dient ten minste 100 meter te bedragen;
- vestiging van een seksinrichting mag uitsluitend plaatsvinden in de bestaande bebouwing;
- de hoeveelheid bebouwing mag niet worden uitgebreid;
- er mag geen sprake zijn van een aanmerkelijke toename van de verkeersbewegingen;
- het parkeren dient geheel plaats te vinden op eigen terrein;
- de vergunning op grond van de APV dient te zijn verleend;
- alvorens Burgemeester en Wethouders deze wijzigingsbevoegdheid toepassen, horen zij de raadscommissie belast met zaken betreffende de ruimtelijke ordening.

Lid 3 Wijzigingsgebied:

Burgemeester en Wethouders kunnen, conform het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet op de ruimtelijke ordening, de bestemming van de als wijzigingsgebied aangeduide gronden wijzigen in de bestemming Recreatie met Waarde - Dagrecreatie, voor de ontwikkeling van natuur en recreatie in het kader van het Groengebied Purmerland:

4. de agrarische productiefunctie van deze gronden is vervallen;
5. de waterhuishouding daardoor niet onevenredig wordt aangetast;
6. in het wijzigingsplan een beschrijving wordt opgenomen van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding en hierover vooraf overleg plaatsvindt met de waterbeheerder.

ARTIKEL 3.7

ALGEMENE PROCEDUREREGELS

Lid 1 Ontheffing ex artikel 3.6 Wro

Bij het voornemen om ontheffing te verlenen krachtens deze planregels, passen Burgemeester en Wethouders de volgende procedure toe:

- a) Het voornemen tot ontheffing van deze planregels of de aanduidingen op de plankaart ligt met bijbehorende stukken, voor een ieder gedurende 4 weken ter inzage bij de gemeente.
- b) Burgemeester en Wethouders geven vooraf kennis van de terinzagelegging in een dag-, nieuws-, of huis-aan-huis-blad en verder op de gebruikelijke wijze.
- c) In deze kennisgeving wordt vermeld dat belanghebbenden gedurende de termijn van terinzagelegging hun zienswijzen omtrent het voornemen tot ontheffing, bij Burgemeester en Wethouders naar voren kunnen brengen.
- d) Indien zienswijzen naar voren zijn gebracht wordt het besluit tot ontheffing met redenen omkleed.
- e) Burgemeester en Wethouders delen deze met redenen omklede beslissing mee aan degene die de zienswijzen naar voren hebben gebracht.

4. OVERGANGS- EN SLOTREGELS

ARTIKEL 4.1 OVERGANGSREGELS

Lid 1 Overgangsrecht bouwen

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a) gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b) na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit, geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen 2 jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Burgemeester en Wethouders kunnen eenmalig ontheffing verlenen van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

Lid 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 overgangsregels van dat plan.

ARTIKEL 4.2 SLOTRREGEL

Deze planregels kunnen worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Landelijk Gebied 2009".

Aldus vastgesteld in de openbare raadsvergadering van de gemeente Landsmeer, gehouden op 21 april 2009

De Griffier,

De Voorzitter,