

Artikel 35 Wonen

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woonhuizen, met de daarbij behorende ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen, eventueel in ondergeschikte mate in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, mantelzorg en/of logies met ontbijt;
- b. woonhuizen, met de daarbij behorende ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen, eventueel in ondergeschikte mate in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, mantelzorg en/of logies met ontbijt, alsmede:
 1. een atelier, ter plaatse van de aanduiding "atelier";
 2. een schildersbedrijf, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf";
 3. een reclamestudio, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - reclamestudio";
 4. opslag van niet-agrarische producten, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - opslag niet-agrarische producten";
 5. detailhandel, ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
 6. jeugdopvang, ter plaatse van de aanduiding "jeugdopvang";
 7. een recreatiewoning, ter plaatse van de aanduiding "recreatiewoning";
 8. een zorgboerderij, ter plaatse van de aanduiding "zorgboerderij";
 9. een kleinschalige kampeerterrein, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen";
 10. een loodgietersbedrijf met bijbehorende opslag, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - loodgietersbedrijf";
 11. opslag tuinmaterialen, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - opslag tuinmaterialen";
 12. een hovenier, ter plaatse van de aanduiding "hovenier";
- c. woonhuizen, met de daarbij behorende ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen, eventueel in ondergeschikte mate in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, mantelzorg en/of logies met ontbijt op de wijze van een plat-telandswoning, ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - plat-telandswoning";

met daaraan ondergeschikt:

- d. kleinschalige duurzame energieopwekking;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. wegen en paden;
- g. water;

met de daarbijbehorende:

- h. tuinen, erven en terreinen;
- i. andere bouwwerken;

waarbij:

1. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - waardevolle hoofdvorm", het behoud en het herstel van de bestaande hoofdvormen van de cultuurhistorisch waardevolle woonhuizen wordt nagestreefd;
2. ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek", de instandhouding van de bestaande karakteristieke waarden van gebouwen wordt nagestreefd.

35.2 Bouwregels

35.2.1 Algemeen

Voor het bouwen van bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. er zullen geen bouwwerken worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding uitgesloten - bouwwerken".
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen en overkappingen ten behoeve van de in 35.1 onder b genoemde bedrijvigheid en/of voorzieningen zal per aanduiding ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen.

35.2.2 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
- b. per bestemmingsvlak zal ten hoogste één hoofdgebouw worden gebouwd. Een hoofdgebouw zal niet worden gebouwd, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - bijbehorende bouwwerken";
- c. de afstand van een hoofdgebouw tot aan de (spoor)weg zal ten minste de bestaande afstand bedragen;
- d. de inhoud van een hoofdgebouw zal ten hoogste 750 m³ (exclusief ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen) bedragen, tenzij ter plaatse van de aanduiding "maximum bebouwd oppervlak (m²)", in welk geval de oppervlakte van een hoofdgebouw ten hoogste de op de verbeelding aangegeven oppervlakte zal bedragen;
- e. de goothoogte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 3,50 m bedragen;
- f. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen;
- g. de afstand van een hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen zal ten minste 3,00 m bedragen;
- h. in afwijking van het bepaalde onder d, e en f gelden ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - waardevolle hoofdvorm" de volgende bouwregels:
 1. een waardevolle hoofdvorm zal binnen het gebied ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - waardevolle hoofdvorm" worden gebouwd;
 2. de oppervlakte, goothoogte en dakhelling van een waardevolle hoofdvorm zal ten minste en ten hoogste de bestaande oppervlakte, goothoogte, nokrichting en dakhelling bedragen.

35.2.3 Ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen

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

- a. de gezamenlijke oppervlakte zal per hoofdgebouw ten hoogste 100 m² bedragen, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 100% van de oppervlakte van het hoofdgebouw, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - grotere oppervlakte" in welk geval de gezamenlijke oppervlakte meer dan 100% van het hoofdgebouw mag bedragen en waarbij de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 200 m² mag bedragen;
 2. dit er niet toe leidt dat het bouwperceel voor meer dan 50% wordt bebouwd met dien verstande dat hierbij niet de oppervlakte van het hoofdgebouw wordt meegerekend;
- b. de goothoogte zal ten hoogste 3,50 m bedragen, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt dan 3,50 m; in het laatste geval zal een uitbreiding van het ruimtelijk ondergeschikte gebouw of de ruimtelijk ondergeschikte overkapping dezelfde goothoogte hebben;
- c. de bouwhoogte van aangebouwde ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en aangebouwde ruimtelijk ondergeschikte overkappingen zal ten hoogste 7,00 m bedragen, mits de bouwhoogte 1,00 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer is dan 7,00 m; in het laatste geval zal een uitbreiding van het ruimtelijk ondergeschikte gebouw of de ruimtelijk ondergeschikte overkapping dezelfde bouwhoogte hebben;
- d. de bouwhoogte van vrijstaande ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en vrijstaande ruimtelijk ondergeschikte overkappingen zal ten hoogste 5,00 m bedragen, dan wel:
 1. de bestaande bouwhoogte indien deze meer is dan 5,00 m; in dat laatste geval mag een uitbreiding van het ruimtelijk ondergeschikte gebouw of de vrijstaande ruimtelijk ondergeschikte overkapping dezelfde bouwhoogte als de bestaande bouwhoogte hebben;
 2. ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - grotere oppervlakte" in welk geval de bouwhoogte ten hoogste 8,50 m zal bedragen;
- e. de ruimtelijke ondergeschikte gebouwen en ruimtelijke ondergeschikte overkappingen worden op ten minste 3,00 m achter de naar de weg gekeerde gevel van het hoofdgebouw gebouwd, met dien verstande dat bij hoofdgebouwen met twee naar de weg gekeerde gevels ten opzichte van één van de naar de weg gekeerde gevels op minder dan 3,00 m zal worden gebouwd;
- f. de afstand van een ruimtelijk ondergeschikt gebouw of een ruimtelijk ondergeschikte overkapping tot de zijdelingse perceelsgrens zal ten minste 1,00 m bedragen, of wel het ruimtelijk ondergeschikt gebouw of de ruimtelijk ondergeschikte overkapping wordt op de zijdelingse perceelsgrens gebouwd;
- g. de dakhelling van ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijke ondergeschikte overkappingen zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen;

- h. de afstand van een ruimtelijk ondergeschikt gebouw of een ruimtelijk ondergeschikte overkapping tot de gronden ter plaatse van de bestemming 'Water' zal ten minste 5 m bedragen.

35.2.4 Andere bouwwerken

Voor het bouwen van andere bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. er zullen geen andere bouwwerken dan erf- en terreinafscheidingen en walbeschoeiingen worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weg gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- c. de bouwhoogte van walbeschoeiingen zal ten hoogste 1,00 m ter plaatse van hoofdwatertangen en 0,50 m elders boven het ter plaatse geldende streefpeil bedragen. Walbeschoeiingen mogen uitsluitend bij percelen aan het water worden gebouwd;
- d. er zullen geen andere bouwwerken in de zin van de opwekking van windenergie, reclamemasten en paardrijbakken worden gebouwd;
- e. er zullen geen andere bouwwerken ten behoeve van de opwekking van kleinschalige duurzame energie worden gebouwd op daken van gebouwen ter plaatse van de aanduidingen "specifieke bouwaanduiding - waardevolle hoofdvorm" en "karakteristiek".

35.3 Afwijken van de bouwregels

35.3.1 Afstand hoofdgebouw tot de weg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 35.2.2 onder c in die zin dat de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de weg wordt verkleind, mits:

- a. de geluidsbelasting op de gevels van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger is dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een verkregen hogere waarde;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het bebouwingsbeeld, de milieusituatie, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

35.3.2 Afwijken maatvoeringen waardevolle hoofdvormen

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 35.2.2 onder h in die zin dat, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - waardevolle hoofdvorm" in ondergeschikte mate tot een maximum van 5% wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen van een waardevolle hoofdvorm, mits:

- geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hoofdvorm van het gebouw of de gebouwen.

35.3.3 *Afwijken maatvoeringen kleine woonhuizen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 35.2.2 en 35.2.3 in die zin dat ten behoeve van het vergroten van de woonruimte met behoud van de waarde van het kleine woonhuis, afgeweken wordt van de vereiste ondergeschiktheid van ruimtelijk ondergeschikte gebouwen qua afmetingen aan het hoofdgebouw, mits:

- a. er sprake is van een architectonisch hoogwaardig bouwplan waarbij geen afbreuk wordt gedaan aan de waarden van het kleine woonhuis;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van het hoofdgebouw en de ruimtelijk ondergeschikte gebouwen ten hoogste 300 m² zal bedragen;
- c. de goothoogte van een ruimtelijk ondergeschikt gebouw ten hoogste 6,00 m zal bedragen;
- d. de bouwhoogte van een ruimtelijk ondergeschikt gebouw ten hoogste 9,00 m zal bedragen;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

35.3.4 *Vergroten oppervlakte ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 35.2.3 onder a in die zin dat ten behoeve van agrarisch hobbymatige activiteiten de gezamenlijke oppervlakte van de ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen bij een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m², mits:

- a. het bestemmingsvlak, eventueel in combinatie met de daaraan grenzende en daarmee één eigendomseenheid vormende gronden een oppervlakte heeft van ten minste 2.000 m²;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

35.3.5 *Bouwhoogte vrijstaande ruimtelijk ondergeschikte gebouwen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 35.2.3 onder d in die zin dat de bouwhoogte van een vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw wordt vergroot tot ten hoogste 7,00 m, mits:

- a. dit noodzakelijk is om de dakhelling van het ruimtelijk ondergeschikt gebouw overeen te laten komen met de dakhelling van het hoofdgebouw en/of om een samenhangend bebouwingsbeeld met de overige bebouwing op het perceel te realiseren;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

35.3.6 *Situering ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 35.2.3 onder e in die zin dat een ruimtelijk ondergeschikt gebouw of een ruimtelijk ondergeschikte overkapping minder dan 3,00 m achter of voor de naar de weg gekeerde gevel(s) dan wel het verlengde daarvan wordt gebouwd, mits:

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

35.3.7 *Afwijken minimale dakhelling ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 35.2.3 onder g die zin dat de minimale dakhelling van ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen wordt verlaagd dan wel dat ruimtelijk ondergeschikte gebouwen en ruimtelijk ondergeschikte overkappingen geheel of gedeeltelijk worden voorzien van een plat dak, mits:

- a. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast overeenkomstig het gestelde in het *Beeldkwaliteitsplan Bûtengebied oktober 2014*;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke waarden, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

35.3.8 *Paardrijbakken*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 35.2.4 onder d in die zin dat paardrijbakken worden toegestaan, mits:

- tevens de in 35.5.4 bedoelde omgevingsvergunning is verleend.

35.4 **Specifieke gebruiksregels**

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken met deze bestemming wordt in aanvulling op het gestelde in Artikel 51 in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van hoofdgebouwen in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit of een in 35.1 onder b per specifieke aanduiding genoemde bedrijvigheid;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan ter plaatse van de aanduiding "detailhandel";
- c. het gebruik van gedeelten van een hoofdgebouw, inclusief de aangebouwde ruimtelijk ondergeschikte gebouwen, bij het hoofdgebouw, voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, indien:
 1. het beroep of bedrijf niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van het hoofdgebouw, waarbij één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
 2. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte in het hoofdgebouw meer bedraagt dan 30% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw;
 3. de beroeps-/bedrijfsvloeroppervlakte meer dan 50 m² bedraagt;

4. parkeren niet op eigen erf plaatsvindt;
5. detailhandel plaatsvindt anders dan productiegebonden detailhandel;
- d. het gebruik van vrijstaande ruimtelijk ondergeschikte gebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één huishouden;
- f. het gebruik van een hoofdgebouw voor meer dan één woning, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van wonen - drie woningen", in welk geval een hoofdgebouw gebruikt wordt voor ten hoogste drie woningen;
- g. het gebruik van gronden en bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden anders dan logies met ontbijt ten behoeve waarvan maximaal twee kamers worden ingericht voor ten hoogste vijf logiesgasten dan wel anders dan genoemd in 35.1 onder b, waarbij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen" geldt dat:
 1. ten hoogste 15 kampeerplaatsen zijn toegestaan, dan wel ten hoogste 25 kampeerplaatsen indien sprake is van een perceel dat qua oppervlakte en ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met een agrarisch bedrijfsperceel;
 2. er geen stacaravans en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens worden geplaatst en/of seizoenplaatsen worden ingericht;
 3. het kamperen uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot 1 november;
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- i. het gebruik van gronden voor buitenopslag, tenzij ter plaatse van de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf - opslag niet-agrarische producten", "specifieke vorm van bedrijf - opslag tuinmaterialen" en "specifieke vorm van bedrijf - schildersbedrijf", in welk geval de oppervlakte voor buitenopslag ten hoogste 10 m² mag bedragen;
- j. het gebruik van gronden ten behoeve van de aanleg van een paardrijbak met de daarbijbehorende andere bouwwerken.

35.5 Afwijken van de gebruiksregels

35.5.1 Mantelzorg

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 35.4 onder d in die zin dat een vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw, al dan niet gepaard gaande met interne bouwactiviteiten, wordt gebruikt voor bewoning ten behoeve van mantelzorg, mits:

- a. de bewoning van een vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van mantelzorg voor personen;
- b. de oppervlakte van de voor mantelzorg te gebruiken woonruimte in een vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw per bestemmingsvlak niet meer bedraagt dan 100 m²;
- c. de inrichting van het vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw ten behoeve van de mantelzorg ongedaan wordt gemaakt na beëindiging van de mantelzorg zodanig dat het vrijstaand ruimtelijk ondergeschikt gebouw weer functioneel ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie, de verkeerssituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

35.5.2 *Klein kamperen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 35.4 onder g in die zin dat de gronden tevens worden gebruikt als standplaats voor kampeermiddelen, mits:

- a. het maximum aantal kleinschalige kampeerterreinen binnen het plangebied ten hoogste 25 zal bedragen;
- b. per bestemmingsvlak waarbinnen een woning aanwezig is ten hoogste 15 kampeerplaatsen zijn toegestaan, dan wel ten hoogste 25 kampeerplaatsen indien sprake is van een perceel dat qua oppervlakte en ruimtelijke uitstraling vergelijkbaar is met een agrarisch bedrijfsperceel;
- c. er geen stacaravans en naar de aard daarmee gelijk te stellen onderkomens worden geplaatst en/of seizoenplaatsen worden ingericht;
- d. het kamperen uitsluitend plaatsvindt in de periode van 15 maart tot 1 november;
- e. de afstand tussen de kampeermiddelen en de aanwezige bebouwing binnen het bestemmingsvlak ten hoogste 100 m bedraagt;
- f. de afstand van de gronden waar het kampeerterein feitelijk gevestigd wordt tot de buitengrenzen van een bestaand kampeerterein en/of de dichtstbijzijnde gevel van een naastgelegen woonhuis ten minste 100 m bedraagt;
- g. met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast overeenkomstig het gestelde in het *Beeldkwaliteitsplan Bûtengebied oktober 2014*;
- h. aangetoond wordt dat de realisatie van een kleinschalig kampeerterein niet in strijd is met de ecologische en archeologische waarden en de externe veiligheid;
- i. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

35.5.3 *Recreatieappartementen*

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 35.4 onder g in die zin dat de uitoefening van het wonen al dan niet gepaard gaand met interne bouwactiviteiten wordt gecombineerd met verblijfsrecreatie in de vorm van recreatieappartementen, mits:

- a. de recreatieappartementen in de bestaande gebouwen worden ondergebracht, waarbij gebruik wordt gemaakt van een gezamenlijke entree;
- b. permanente bewoning van de recreatieappartementen niet is toegestaan;
- c. de oppervlakte van het permanente woongedeelte van het woonhuis, inclusief de aangebouwde ruimtelijk ondergeschikte gebouwen, niet minder mag bedragen dan 75 m²;
- d. de oppervlakte van een recreatieappartement ten hoogste 50 m² mag bedragen;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van de recreatieappartementen per bestemmingsvlak ten hoogste 200 m² mag bedragen;
- f. het gezamenlijk aantal slaapplekken van alle recreatieappartementen ten hoogste 12 mag en het aantal recreatieappartementen per bestemmingsvlak ten hoogste 15 mag bedragen;

- g. de logiesactiviteit uitgeoefend wordt door in ieder geval één van de bewoners van het woonhuis;
- h. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- i. ten behoeve van deze activiteiten, indien om bouwtechnische redenen noodzakelijk, geringe aanpassing van de bestaande gebouwen plaatsvinden;
- j. er vanwege de logiesverstrekking geen onevenredige hinder wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de bestemmingsgrens van de bestemming waarbinnen een woning aanwezig is dan wel kan worden gebouwd);
- k. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

35.5.4 Paardrijbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 35.4 onder j in die zin dat gronden, voorzover gelegen binnen het bestemmingsvlak, worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik met de daarbijbehorende andere bouwwerken, mits:

- a. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg wordt gesitueerd ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing;
- b. er vanwege de paardrijbak geen onevenredige hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand 50 m tot de bestemmingsgrens van de bestemming waarbinnen een woning aanwezig is dan wel kan worden gebouwd);
- c. zo nodig met een erfinrichtingsplan wordt aangetoond dat de ontwikkeling op een zorgvuldige wijze landschappelijk wordt ingepast overeenkomstig het gestelde in het *Beeldkwaliteitsplan Bûtengebied oktober 2014*;
- d. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt
- e. de oppervlakte van een paardrijbak ten hoogste 1.200 m² bedraagt;
- f. het aantal lichtmasten bij een paardrijbak ten hoogste 4 bedraagt;
- g. de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 6,00 m bedraagt;
- h. de verlichtingstijd van de paardrijbak uitsluitend in de periode van 7.00 tot 23.00 uur plaatsheeft;
- i. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardrijbak;
- j. de bouwhoogte van overige andere bouwwerken ten hoogste 2,00 m zal bedragen.

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

35.6.1 Vergunningplicht

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

- a. het gedeeltelijk verwijderen van een gebouw met een waardevolle hoofdvorm voor zover de gronden zijn voorzien van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - waardevolle hoofdvorm";

- b. het (gedeeltelijk) verwijderen van karakteristieke gebouwen, ter plaatse van de aanduiding "karakteristiek".

35.6.2 *Uitzondering*

Het bepaalde in 35.6.1. is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

- reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan met een daarvoor benodigde vergunning.

35.6.3 *Toetsingscriteria*

De omgevingsvergunning kan worden verleend, mits:

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

35.7 **Wijzigingsbevoegdheid**

35.7.1 *Theeschenkerij*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding "specifieke vorm van horeca - theeschenkerij" wordt aangebracht, mits:

- a. de schenkerij binnen de bestaande bebouwing wordt gevestigd;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de theeschenkerij mag, inclusief buitenruimtes, maximaal 50 m² bedragen;
- c. bij de aanleg van een buitenruimte een afstand van ten minste 50 m vanaf de bestemmingsgrens van nabijgelegen woningen wordt aangehouden;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

35.7.2 *Verwijderen aanduiding waardevolle hoofdvorm vanwege afwijkende bouwvorm*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat wordt afgeweken van de bestaande maatvoeringen van een gebouw, ter plaatse van de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - waardevolle hoofdvorm", en een andere bouwvorm wordt teruggebouwd, waarbij de aanduiding "specifieke bouwaanduiding - waardevolle hoofdvorm" wordt verwijderd, mits:

- a. het bouwwerk teniet is gegaan door een calamiteit en herbouw in de oorspronkelijke staat redelijkerwijs niet verlangd kan worden;
- b. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels voor gebouwen in 35.2.2 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

35.7.3 *Wijzigen naar agrarisch*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen' eventueel in combinatie met de bestemming 'Agrarisch' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch' ten behoeve van een functieverandering naar een grondgebonden agrarisch bedrijf, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van de artikel 3 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. de aanduidingen “specifieke vorm van agrarisch - bedrijfskavel grondgebonden agrarisch bedrijf” en “bouwvlak” ter plaatse worden aangebracht;
- c. de omvang van het bouwvlak maximaal 1,50 dan wel 2,50 hectare zal bedragen, waarbij de criteria van 3.7.1 respectievelijk 3.7.2 bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid van overeenkomstige toepassing zijn;
- d. er redelijkerwijs voor de vestiging van het agrarisch bedrijf geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande bedrijfskavels van (voormalige) (agrarische) bedrijven;
- e. de voor de agrarische bebouwing, opslag en verhardingen aan te wenden oppervlakte van de gronden binnen en buiten het bouwvlak ten hoogste 1,50 dan wel 2,50 hectare zal bedragen;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

35.7.4 *Wijziging naar gebruikgerichte paardenhouderij*

Burgemeester en Wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Wonen' wordt gewijzigd in de bestemming 'Agrarisch - Paardenhouderijbedrijf' ten behoeve van de vestiging van een gebruikgericht paardenhouderijbedrijf, mits:

- a. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 4 van overeenkomstige toepassing zijn;
- b. het woonperceel een minimale omvang heeft van 5.000 m²;
- c. de criteria van 3.7.1 bij de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid van overeenkomstige toepassing zijn, waarbij de omvang van het bestemmingsvlak ten hoogste 1,50 hectare zal bedragen;
- d. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
- e. er redelijkerwijs voor de vestiging van het gebruikgericht paardenhouderijbedrijf geen gebruik kan worden gemaakt van bestaande bedrijfskavels van (voormalige) (agrarische) bedrijven;
- f. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie, de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.