

# Artikel 43 Algemene aanduidingsregels

## 43.11 Overige zone - Verwevingsgebied

### 1. Bouwregels

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - verwevingsgebied' zijn, met het oog op een verdere verweving van de bestaande functies aanvullend op, dan wel in afwijking van de bepalingen behorende bij de onderliggende bestemmingen de regels behorende bij deze gebiedsaanduiding van toepassing.

Op en in de gronden ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - verwevingsgebied' is het oprichten van mestopslagplaatsen, mestsilos en sleufsilos buiten de bouwpercelen in de bestemming Agrarisch - Bedrijf niet toegestaan.

### 2. Afwijken van de gebruiksregels

#### NEVENACTIVITEIT

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning ten behoeve van het afwijken van het bepaalde in artikel 5.1 en 6.1, verlenen voor het toevoegen van een bedrijfstak aan een als Agrarisch - Bedrijf of Agrarisch - Paardenhouderij bestemd bedrijf, met dien verstande dat:

1. de toegevoegde tak niet de primaire productie betreft en ongeschikt blijft aan de hoofdactiviteit;
2. de toegevoegde tak uitsluitend betrekking heeft op:
  - sociale, culturele, maatschappelijke, recreatieve en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, bed and breakfast, kinderboerderijen, kampeerboerderijen en pensions;
  - zorgfuncties, met dien verstande dat de zorgfunctie plaatsvindt binnen bestaande bebouwing, sprake is van een levensvatbaar agrarisch bedrijf en sprake is van een verwevenheid tussen de zorgfunctie en het (grondgebonden) agrarisch bedrijf;
  - detailhandel in ter plaatse geproduceerde producten, met dien verstande dat de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 120 m<sup>2</sup> en de detailhandel plaatsvindt binnen de bestaande bebouwing;
  - bedrijven genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, categorieën 1 en 2 van de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) van de VNG ofwel hiermee wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
3. de verschijning van het gehele bedrijf landschappelijk wordt ingepast;
4. de bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk plaatsvinden binnen de gebouwen, met dien verstande dat bedrijfsactiviteiten (niet zijnde buitenopslag) kunnen worden uitgeoefend op het bijbehorende erf.

#### MINICAMPINGS

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter een omgevingsvergunning ten behoeve van afwijking van de regels verlenen, met dien verstande dat:

- deze omgevingsvergunning uitsluitend wordt verleend voor zover de gronden zijn bestemd als Agrarisch - Bedrijf, Agrarisch - Paardenhouderij, Sport - Manege of, Wonen of **Wonen - Woonboerderij**;
- de afstand tussen de perceelgrens van de meest nabijgelegen tot Recreatie - Verblijfsrecreatie bestemde gronden, dan wel terreinen voor kleinschalig kamperen minimaal 500 m dient te bedragen;
- de afstand tussen het kleinschalig kampeerterrein en de erf grens van woningen van derden minimaal 50 m dient te bedragen;
- het kleinschalig kampeerterrein dient te grenzen aan de woning van de betreffende beheerder;
- de oppervlakte van het terrein voor kleinschalig kamperen minimaal 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt;
- kleinschalig kamperen uitsluitend mogelijk is in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;
- chalets, trekkershutten of stacaravans niet zijn toegestaan op kleinschalige kampeerterreinen;
- de oppervlakte van bijgebouwen maximaal 50 m<sup>2</sup> bedraagt indien gebruik wordt gemaakt van bestaande voormalige (agrarische) gebouwen;
- het aantal kampeerplaatsen is beperkt tot 15.

### 3. Wijzigingsbevoegdheid

#### FUNCTIEWIJZIGING VRIJGEKOMEN (AGRARISCHE) ~~BEDRIJVEN~~ **BEDRIJFSGEBOUWEN**

Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig de Wet ruimtelijke ordening het bestemmingsplan, voor zover het betreft voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen met bijbehorende erven, wijzigen:

- a. ten behoeve van een woonfunctie, mits het aantal wooneenheden per voormalig agrarisch bedrijf niet meer dan twee bedraagt en met dien verstande dat:
  - de oppervlakte van het te splitsen hoofdgebouw minimaal 180 m<sup>2</sup> bedraagt;
  - de splitsing past binnen de toegekende contingenten;

- per gesplitst hoofdgebouw maximaal 50 m<sup>2</sup> aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt gerealiseerd, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt. Wat betreft de bouwregels van aanbouwen en bijgebouwen gelden de regels zoals genoemd in artikel 267, lid 267.2;

b. ten behoeve van sociale, culturele, medische, maatschappelijke en educatieve functies, waaronder begrepen expositieruimten, een kinderboerderij, een kampeerboerderij, dan wel naar de aard en de omvang daarmee gelijk te stellen functies;

c. ten behoeve van bedrijven genoemd in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, categorieën 1 en 2 van de publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009) van de VNG ofwel hiermee wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven;

d. ten behoeve van het wijzigen van de gronden met de bestemming Agrarisch - Bedrijf in de bestemming Agrarisch - Paardenhouderij;

e. ten behoeve van het wijzigen van de gronden met de bestemming Agrarisch - Bedrijf in de bestemming Sport - Manege;

f. ten behoeve van het toevoegen van de aanduiding 'paardenhouderij' aan de bestemming Agrarisch - Bedrijf; met dien verstande dat:

- de functies genoemd in sub b, c, d, e en f uitsluitend zijn toegestaan in combinatie met de woonfunctie en zoveel mogelijk plaatsvinden binnen de gebouwen, met dien verstande dat bedrijfsactiviteiten (niet zijnde buitenopslag) kunnen worden uitgeoefend op het bijbehorende erf;

**- gebouwen die onderdeel uitmaken van voormalige (agrarische) bedrijfsgebouwen niet mogen worden vergroot, de bestaande verschijningsvorm en maatvoering behouden blijft, er geen nieuwe gebouwen mogen worden opgericht en gebouwen niet geheel of nagenoeg geheel worden veranderd; bij de maatvoering zo goed mogelijk wordt aangesloten bij de bestaande hoofdvorm;**

- landschappelijk verstorende bebouwing dient te worden afgebroken;

- geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de bedrijfsvoering en de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen (agrarische) bedrijven en woningen;

- op basis van een inpassings- en beplantingsplan zorg wordt gedragen voor een goede landschappelijke inpassing;

- de genoemde functies met gebruikmaking van een nieuwe wijzigingsprocedure, zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening, onderling uitwisselbaar zijn;

- de bestemming ook weer kan worden gewijzigd naar een agrarisch bedrijf;

- een besluit tot wijziging niet wordt genomen indien de wijziging een negatieve invloed heeft op de ontwikkelings- en/of gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en gebouwen.

## 43.14 Wegdorpenlandschap

Ter plaatse van de aanduiding 'wegdorpenlandschap' gelden de kenmerken, zoals die zijn vastgelegd in artikel 4.1, sub j, onder 2 (Agrarisch met waarden).

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

j. behoud van cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden met dien verstande dat:

2. voor zover de gronden ter plaatse nader zijn aangeduid met 'wegdorpenlandschap' het bepaalde onder j door middel van behoud en herstel van de volgende kenmerken wordt nagestreefd:

- grootschalig open gebied, begrensd door lintbebouwing;
- voornamelijk lijnvormige verdichtingen;
- hoofdstructuur van vlakke zandruggen met wegdorpen, overgaand in grootschalige akkerbouwgebieden;
- landschappelijk waardevolle wegen met zware wegbeplantingen;
- waardevolle dorpssilhouetten;
- eenzijdig bebouwingslint Nieuw-Beerta;
- reliëf op de overgang naar de zeeleipolders;
- vestingen, (villa)boerderijen en waardevolle erfbeplanting;
- duisternis;
- afwisselingen tussen open en besloten gebieden;
- cultuurhistorisch en architectonisch waardevolle bebouwing in de vorm van Oldambtster boerderijen, arbeidershuisjes, bruggen, sluizen en gemalen;
- groot contrast tussen openheid en verdichting;