

## Artikel 42 Wonen - 1

### 42.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met ruimten voor:
  1. een aan-huis-verbonden-beroep of een aan-huis-verbonden bedrijfsactiviteit;
  2. een caravanstalling, ter plaatse van de functieaanduiding 'caravan- stalling';
  3. mantelzorg;
- b. een fantasietuin, ter plaatse van de functieaanduiding 'tuin';
- c. een theeschenkerij, ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - theeschenkerij';
- d. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;

met daaraan ondergeschikt:

- e. ondersteunende horeca ten behoeve van de woningen met de functieaanduidingen 'tuin' en 'specifieke vorm van van wonen - theeschenkerij';
- f. paardenbak;

met de daarbij behorende:

- g. andere werken;
- h. bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde;
- i. cultuurgrond;
- j. Erven, terreinen en tuinen;

waarbij ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - monument', de instandhouding van de bestaande monumentale of karakteristieke hoofdvorm van gebouwen wordt nagestreefd.

### 42.2 Bouwregels

1. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden per bestemmingsvlak de volgende regels:
  - a. als hoofdgebouwen mogen uitsluitend **vrijstaande woningen** worden gebouwd;
  - b. de afstand van een hoofdgebouw ten opzichte van de as van de weg mag niet minder dan de bestaande afstand bedragen;
  - c. de afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelgrenzen mag niet minder dan 3,00 meter bedragen;
  - d. de bedrijfsvloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep mag niet meer bedragen dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de woning inclusief de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen met een maximum van 100 m;
  - e. de maatvoering van de hoofdgebouwen dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

Maximale goothoogte	Maximale bouwhoogte	Maximale inhoud
3,50 meter	8,00 meter	600 m

- f. indien de goothoogte, de bouwhoogte en/of de inhoud meer bedraagt dan in bovenstaande tabel is vermeld, mogen deze niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering;
- g. een kelder mag in niet meer dan één bouwlaag worden gebouwd waarbij de kelder niet wordt betrokken bij het bepalen van de maximale inhoudsmaat van het hoofdgebouw;
- h. er mogen geen trekkershutten worden gebouwd;
- i. indien twee bestemmingsvlakken zijn voorzien van de functieaanduiding 'relatie', dan dienen beide bestemmingsvlakken als één geheel te worden beschouwd;

- j. per bestemmingsvlak mag niet meer dan één woning worden gebouwd, tenzij op de verbeelding anders is aangegeven.
2. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
- aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen dienen ten minste 1,00 meter achter de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan te worden gebouwd;
  - de maatvoering van de aan- en uitbouwen, van de bijgebouwen en van de overkappingen dient te voldoen aan de eisen die in de onderstaande tabel zijn gesteld:

<b>Maximale goothoogte gebouwen</b>	<b>Maximale bouwhoogte gebouwen</b>	<b>Maximale bouwhoogte overkappingen</b>	<b>Maximale gezamenlijke oppervlakte per woning inclusief een zwembad</b>
3,50 meter	6,00 meter	3,00 meter	100 m <sup>2</sup>

- indien de goothoogte en/of de bouwhoogte meer bedraagt dan in bovenstaande tabel is vermeld, mogen deze niet meer bedragen dan de bestaande maatvoering;
  - er mogen geen bijgebouwen ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein worden gebouwd.
3. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
- aanverwante voorzieningen ten behoeve van een paardenbak, zoals een longeercirkel, een paddock, een stapmolen en een trainingsmolen dienen op hetzelfde bouwperceel te worden gebouwd;
  - de bouwhoogte van aanverwante voorzieningen ten behoeve van een paardenbak, zoals een longeercirkel, een paddock, een stapmolen en een trainingsmolen mag niet meer dan 4,00 meter bedragen;
  - de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3,00 meter bedragen;
  - de bouwhoogte van een omheining ten behoeve van een paardenbak mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
  - de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 2,50 meter bedragen;
  - de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen gelegen voor de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan, mag niet meer dan 1,50 meter bedragen;
  - de bouwhoogte van vlaggenmasten mag niet meer dan 6,00 meter bedragen;
  - er mag geen niet-perceelgebonden handelsreclame worden aangebracht en/of worden geplaatst;
  - er mogen geen lichtmasten ten behoeve van een paardenbak worden geplaatst;
  - ter plaatse van de functieaanduiding 'tuin', mag de bouwhoogte niet meer dan 15,00 meter bedragen.

#### 42.3 Nadere eisen

- Het college kan nadere eisen stellen aan de afmetingen van de bebouwing en aan de plaats van de bebouwing, ten behoeve van:
  - de archeologische waarden;
  - de cultuurhistorische waarden;
  - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - de geomorfologische waarden;
  - een goede woonsituatie;
  - de landschappelijke waarden;
  - de milieusituatie;
  - de natuurlijke waarden;
  - een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;

- j. de sociale veiligheid;
  - k. de verkeersveiligheid.
2. Op de voorbereiding van een besluit tot het stellen van één of meerdere nadere eisen op grond van artikel 42 lid 3, is de volgende procedure van toepassing:
- a. een voorgenomen nadere eis ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
  - b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dagen/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
  - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
  - d. gedurende de in artikel 42, lid 3 sub 2 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent de voorgenomen nadere eis.

#### 42.4 Ontheffing van de bouwregels

1. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 1 onder a en toestaan dat een bed en breakfast voorziening in een woning mag worden aangebracht, mits tevens de ontheffing in artikel 42, lid 6 sub 5 is verleend.
2. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 1 onder a en toestaan dat de woning wordt gesplitst in twee woningen, mits:
- a. de splitsing uitsluitend plaatsvindt ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - monument';
  - b. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
  - c. de inhoud per woning niet meer zal bedragen dan 400 m<sup>3</sup> en de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning niet meer zal bedragen dan 50 m<sup>2</sup>;
  - d. van de provinciale monumentencommissie en/of van de plaatselijke monumentencommissie een positief advies is ontvangen;
  - e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - het bebouwingsbeeld;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de landschappelijke waarden;
    - de milieusituatie;
    - de natuurlijke waarden;
    - de verkeersveiligheid;
    - De woonsituatie.
3. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 1 onder b en toestaan dat afgeweken wordt van de bestaande afstand tot de as van de weg, mits:
- a. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
  - b. de geluidsbelasting vanwege het wegverkeer op de woning niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde;
  - c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - het bebouwingsbeeld;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de landschappelijke waarden;
    - De milieusituatie;
    - de natuurlijke waarden;
    - de verkeersveiligheid.
4. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 1 onder e en toestaan dat de inhoud van een woning wordt vergroot tot niet meer dan 700 m<sup>3</sup> mits:
- a. de woning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype;

- b. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
  - c. het aantal woningen niet zal toenemen;
  - d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - het bebouwingsbeeld;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de milieusituatie;
    - de verkeersveiligheid;
    - de woonsituatie.
5. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 1 onder e en toestaan dat de inhoud van een woning ten behoeve van mantelzorg wordt vergroot tot niet meer dan 800 m<sup>3</sup> mits:
- a. er sprake is van medische en/of sociale noodzaak, zoals moet blijken uit een medisch/sociaal advies van een onafhankelijk medisch deskundigen(bureau);
  - b. het aantal woningen niet zal toenemen;
  - c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - het bebouwingsbeeld;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de milieusituatie;
    - de verkeersveiligheid;
    - de woonsituatie.
6. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 1 onder h en toestaan dat trekkershutten worden gebouwd ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein, mits:
- a. de bouwhoogte niet meer zal bedragen dan 3,50 meter;
  - b. de gezamenlijke oppervlakte niet meer zal bedragen dan 28 m;
  - c. de trekkershut uitsluitend gebruikt zal worden voor recreatieve bewoning;
  - d. Tevens de ontheffing is verleend in artikel 42, lid 6 sub 4;
  - e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - het bebouwingsbeeld;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de landschappelijke waarden;
    - de milieusituatie;
    - de natuurlijke waarden;
    - de woonsituatie.
7. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 2 onder a en toestaan dat aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen voor de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan worden gebouwd, mits:
- a. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
  - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - het bebouwingsbeeld;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de landschappelijke waarden;
    - de milieusituatie;
    - de natuurlijke waarden;
    - de verkeersveiligheid.
8. Het college kan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - monument' ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 2 onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, van de bijgebouwen en van de overkappingen wordt vergroot tot niet meer dan 200 m mits:
- a. van de provinciale monumentencommissie en/of van de plaatselijke monumentencommissie een positief advies is ontvangen;
  - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - het bebouwingsbeeld;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- de landschappelijke waarden;
  - de milieusituatie;
  - de natuurlijke waarden;
  - de woonsituatie.
9. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 2 onder b en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen wordt vergroot tot niet meer dan 200 m, mits:
- a. de gebruiker van het woonperceel ten minste 5.000 m landbouwgrond in gebruik heeft ten behoeve van het hobbymatig weiden van vee en/of het telen van gewassen en/of het beheer van het landschap;
  - b. deze vergroting uitsluitend noodzakelijk is ten behoeve van agrarische hobbyactiviteiten, zoals het onderbrengen van dieren, gereedschappen, landbouwwerktuigen, de opslag ten behoeve van het telen van gewassen en/of indien de vergroting noodzakelijk is voor het beheer van het landschap, de opslag van natuurproducten, zoals riet en dergelijke;
  - c. bij monumenten een positief advies is ontvangen van de provinciale monumentencommissie en/of van de plaatselijke monumenten-commissie;
  - d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - het bebouwingsbeeld;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de landschappelijke waarden;
    - de milieusituatie;
    - de natuurlijke waarden;
    - de woonsituatie.
10. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 2 onder b en toestaan dat per bouwperceel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden vervangen, mits:
- a. de bestaande legale gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen niet meer bedraagt dan 200 m;
  - b. na (gedeeltelijke) vervanging de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel niet meer zal bedragen dan 200 m;
  - c. ruimtelijk gezien een betere situatie zal ontstaan;
  - d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - het bebouwingsbeeld;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de landschappelijke waarden;
    - de milieusituatie;
    - de natuurlijke waarden;
    - de verkeersveiligheid.
11. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 2 onder b en toestaan dat per bouwperceel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden vervangen, mits:
- a. de bestaande legale gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen niet meer bedraagt dan 500 m;
  - b. na (gedeeltelijke) vervanging de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel niet meer zal bedragen dan 50% van de oppervlakte van de bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven 200 m en met een oppervlakte van niet meer dan 150 m;
  - c. ruimtelijk gezien een betere situatie zal ontstaan;
  - d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - het bebouwingsbeeld;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de landschappelijke waarden;

- de milieusituatie;
  - de natuurlijke waarden;
  - de verkeersveiligheid.
12. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 2 onder b en toestaan dat per bouwperceel aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen worden vervangen, mits:
- a. de bestaande legale gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de bijgebouwen en de overkappingen meer bedraagt dan 500 m;
  - b. na (gedeeltelijke) vervanging de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per bouwperceel niet meer zal bedragen dan 350 m vermeerderd met 20% van de oppervlakte van de bestaande aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen boven de bestaande oppervlakte van 500 m;
  - c. ruimtelijk gezien een betere situatie zal ontstaan;
  - d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - het bebouwingsbeeld;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de landschappelijke waarden;
    - de milieusituatie;
    - de natuurlijke waarden;
    - de verkeersveiligheid.
    - de woonsituatie.
13. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 2 onder d en toestaan dat een bijgebouw wordt gebouwd ten behoeve van gemeenschappelijke voorzieningen op een kleinschalig kampeerterrein, mits:
- a. er geen bestaand gebouw hiervoor beschikbaar is;
  - b. de oppervlakte van het bijgebouw niet meer zal bedragen dan 70 m;
  - c. tevens de ontheffing is verleend in artikel 42, lid 6 sub 4;
  - d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - het bebouwingsbeeld;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de landschappelijke waarden;
    - de milieusituatie;
    - de natuurlijke waarden;
    - de woonsituatie.
14. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 2 sub 3 onder i en toestaan dat er niet meer dan zes lichtmasten met knikarmaturen of met overhangende knikarmaturen per paardenbak worden geplaatst, mits:
- a. de afstand tussen een lichtmast ten behoeve van een paardenbak en een nabijgelegen bouwperceel niet minder dan 50,00 meter zal bedragen;
  - b. de bouwhoogte van een lichtmast ten behoeve van een paardenbak niet meer dan 8,00 meter zal bedragen;
  - c. de lichtmasten ten behoeve van een paardenbak binnen 0,50 meter van de rand van de paardenbak worden geplaatst en waarbij de lampen zodanig zijn afgeschermd dat strooilight naar de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen;
  - d. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
  - e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - het bebouwingsbeeld;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de landschappelijke waarden;
    - de milieusituatie;
    - de natuurlijke waarden.
15. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een ontheffing op grond van artikel 42 lid 4, is de volgende procedure van toepassing:

- a. een ontwerp-ontheffingsbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
- b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dagen/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
- d. gedurende de in artikel 42, lid 4 sub 15 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-ontheffingsbesluit.

#### 42.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik strijdig met deze bestemming, zoals bedoeld in artikel 7 lid 10 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor een paardenbak, waarbij de afstand tot de zijdelingse perceelgrens minder dan 5,00 meter bedraagt;
- b. het gebruik van de gronden voor een paardenbak waarbij de afstand tot een bouwperceel met een gevoelige functie minder dan 50,00 meter bedraagt;
- c. het gebruik van de gronden voor meer dan één paardenbak per bouwperceel;
- d. het gebruik van de gronden voor een paardenbak waarvan de oppervlakte meer bedraagt dan 1.800 m<sup>2</sup>;
- e. de opslag en/of de stalling van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- f. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- g. het gebruik van de gronden als standplaats voor één of meer kampeermiddelen;
- h. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- i. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- j. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatie;
- k. het gebruik van de gronden voor de opslag van afbraak- en bouwmaterialen, bodemspecie, grond, puin en/of schroot, anders dan krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten, werken en werkzaamheden;
- l. het gebruik van de gronden en van de daarop voorkomende bouwwerken voor een aan-huis-verbonden beroep en/of voor een aan-huis-verbonden bedrijvigheid, mits:
  - het beroep niet wordt uitgeoefend door één van de bewoners van de woning;
  - de bedrijfsvloeroppervlakte meer bedraagt dan 40% van de totale gebruiksoppervlakte van de gebouwen en/of met een bedrijfsvloeroppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
- m. het gebruik van een trekkershut voor permanente bewoning;
- n. het kennelijk ten verkoop opslaan en stallen van bruikbare en niet aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken rij-, vaar-, voer- en/of vliegtuigen;
- o. het omzetten en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van gronden ten behoeve van een permanent ander gebruik;
- p. het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten;
- q. het storten van afvalstoffen en van puin.

#### 42.6 Ontheffing van de gebruiksregels

1. Het college verleent ontheffing van het bepaalde in artikel 7 lid 10 van de Wet ruimtelijke ordening juncto artikel 42 lid 5 van het onderhavige bestemmingsplan, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

2. Het college kan ontheffing verlenen van artikel 42, lid 1 onder d en de volgende functies in bestaande bijgebouwen toestaan, mits de noodzaak daartoe kan worden aangetoond:
  - a. caravanstalling;
  - b. (tijdelijke) opslag van goederen;
  - c. voorziening ten behoeve van mantelzorg met een maximale gebruiksoppervlakte van 150 m<sup>2</sup>, mits tevens een ontheffing is verleend van artikel 42, lid 5 onder f.
  
3. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 5 onder b en toestaan om de afstand van een paardenbak tot een bestemmingsvlak met een gevoelige functie te verkleinen tot niet minder dan 5,00 meter, mits:
  - a. de noodzaak daartoe kan worden aangetoond;
  - b. een beplantingsstrook bestaande uit gebiedseigen boom- en struiksoorten al dan niet in combinatie met een aarden wal wordt aangelegd;
  - c. voorzieningen worden getroffen ter voorkoming van stofoverlast;
  - d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - het bebouwingsbeeld;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de landschappelijke waarden en de natuurlijke waarden;
    - de milieusituatie;
    - de verkeersveiligheid.
  
4. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 5 onder g en onder j en toestaan dat de gronden worden gebruikt voor een kleinschalig kampeerterrein, mits:
  - a. het totaal aantal kleinschalige kampeerterrinen voldoet aan het bepaalde in artikel 4, lid 6 sub 2 onder a;
  - b. de afstand tot één van de bestemmingsvlakken 'Recreatie - 1' tot en met 'Recreatie - 6' niet minder dan 500 meter zal bedragen;
  - c. de afstand tot één van de bestemmingsvlakken 'Agrarisch - 5' tot en met 'Agrarisch - 9', niet minder dan 100 meter zal bedragen;
  - d. de afstand tot één van de bestemmingsvlakken 'Wonen - 2' tot en met 'Wonen - 4' niet minder dan 50 meter zal bedragen;
  - e. de afstand tot een ander kleinschalig kampeerterrein niet minder dan 300 meter zal bedragen;
  - f. de oppervlakte van het kleinschalig kampeerterrein tezamen met het gedeelte dat in de aansluitende bestemming 'Agrarisch - 2' is gelegen, niet meer dan 5.000 m zal bedragen;
  - g. niet meer dan 25 standplaatsen voor mobiele kampeermiddelen worden aangelegd met per standplaats niet meer dan twee bijzettenten;
  - h. het kleinschalig kampeerterrein landschappelijk zal worden ingepast, waarbij een inrichtingsplan dient te worden overlegd;
  - i. het parkeren op eigen terrein zal geschieden.
  
5. Het college kan ontheffing verlenen van het bepaalde in artikel 42, lid 5 onder j en toestaan dat een bed en breakfast voorziening gerealiseerd kan worden, waarbij:
  - a. de oppervlakte voor een bed en breakfast voorziening niet meer mag bedragen dan 40% van de gebruiksoppervlakte van de woning, waarbij de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening niet meer dan 110 m<sup>2</sup> mag bedragen;
  - b. de bed en breakfast voorziening mag uitsluitend worden geëxploiteerd door de bewoner(s) van het perceel;
  - c. onder de gebruiksvloeroppervlakte voor een bed en breakfast voorziening vallen bad-, douche- en toiletruimte(n) die niet gedeeld worden met de bewoner(s), slaapkamer(s) en een gemeenschappelijke ruimte waarvan de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen, zonder een separate kookvoorziening;



- d. op eigen terrein dient per kamer voldoende ruimte te worden gereserveerd voor minimaal één parkeerplaats, waarbij de afstand tussen de parkeerplaats (en) en de perceelgrens minimaal tien meter dient te bedragen;
  - e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - het bebouwingsbeeld;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de milieusituatie;
    - de verkeersveiligheid;
    - de woonsituatie.
6. Op de voorbereiding van een besluit tot het verlenen van een ontheffing op grond van artikel 42 lid 6, is de volgende procedure van toepassing:
- a. een ontwerp-ontheffingsbesluit ligt met bijbehorende stukken gedurende twee weken op het gemeentehuis ter inzage;
  - b. het college maakt de nederlegging van tevoren bekend in één of meer dagen/of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
  - c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid tot het indienen van zienswijzen;
  - d. gedurende de in artikel 42, lid 6 sub 6 onder a vermelde termijn kunnen belanghebbenden bij het college schriftelijk zienswijzen indienen omtrent het ontwerp-ontheffingsbesluit.

#### 42.7 Wijzigingsbevoegdheid

1. Het college kan de bestemming 'Wonen - 1' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - 4' of in de bestemming 'Agrarisch - 6' mits:
  - a. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
  - b. de mestwetgeving en de milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
  - c. de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het werk en inkomen biedt aan ten minste één arbeidskracht, dan wel er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang kan uitgroeien;
  - d. de vestiging op een bestaand agrarisch bestemmingsvlak niet mogelijk is;
  - e. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
  - f. van de waterbeheerder een positief advies is ontvangen in verband met de waterhuishoudkundige situatie;
  - g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - de archeologische waarden;
    - de cultuurhistorische waarden;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de geomorfologische waarden;
    - de landschappelijke waarden;
    - de milieusituatie;
    - de natuurlijke waarden;
    - de woonsituatie.
2. Het college kan de bestemming 'Wonen - 1' wijzigen in de bestemming 'Agrarisch - 12' met de functieaanduiding 'paardenhouderij', mits:
  - a. de mestwetgeving en de milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
  - b. er een zodanige (semi)bedrijfsmatige opzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als zelfstandig bedrijf;
  - c. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - de archeologische waarden;
    - de cultuurhistorische waarden;
    - de geomorfologische waarden;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

- de landschappelijk waarden;
  - de milieusituatie;
  - de natuurlijke waarden;
  - de woonsituatie.
3. Het college kan de bestemming 'Wonen - 1' wijzigen in de bestemming 'Cultuur en ontspanning' ten behoeve van één prostitutiebedrijf, mits:
- a. de activiteiten uitsluitend plaatsvinden binnen bestaande gebouwen, die aanwezig zijn op het moment van toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid;
  - b. de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend geldt voor de bestemming 'Wonen - 1' aansluitend aan de bestemming 'Agrarisch - 2';
  - c. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, waarbij de bedrijven in hun ontwikkelings-mogelijkheden worden beperkt;
  - d. tevens een ontheffing is verleend van het bepaalde in artikel 42, lid 5 onder i;
  - e. tezamen met de bestemmingen 'Agrarisch - 5', 'Agrarisch - 6', 'Agrarisch - 8' en 'Wonen - 3', niet meer dan één prostitutiebedrijf wordt gevestigd dan wel aanwezig is, met een maximale toegestane oppervlakte van de bedrijfsgebouwen van 300 m;
  - f. voldoende parkeer capaciteit op het bijbehorende erf aanwezig is;
  - g. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de milieusituatie;
    - de verkeersveiligheid;
    - de woonsituatie.
4. Het college kan de bestemming 'Wonen - 1' wijzigen in de bestemming 'Wonen - 3' mits:
- a. de woning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype;
  - b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:
    - het bebouwingsbeeld;
    - de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
    - de landschappelijke waarden;
    - de natuurlijke waarden.