

## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS .....</b>	<b>2</b>
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten .....	8
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS .....</b>	<b>9</b>
Artikel 3 Agrarisch.....	9
Artikel 4 Wonen.....	11
Artikel 5 Waarde – Archeologie .....	14
<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....</b>	<b>16</b>
Artikel 6 Anti dubbeltelregel .....	16
Artikel 7 Algemene gebruiksregels .....	17
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels .....	18
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....</b>	<b>21</b>
Artikel 10 Overgangsrecht .....	21
Artikel 11 Slotregel.....	22
<b>HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN BIJ DE REGELS .....</b>	<b>23</b>
Bijlage 1 van de regels ‘Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen’ .....	23
Bijlage 2 van de regels Ruimtelijk Kwaliteitsplan - Erfinrichtingsplan .....	24

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

#### 1.1 Plan

het bestemmingsplan Zuidwolderweg 40 Echten, van de gemeente De Wolden;

#### 1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1690.BP00381.0401 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

#### 1.1 aan- of uitbouw:

een aan een (hoofd)gebouw aanwezig bouwwerk, dat ruimtelijk ondergeschikt is aan dat (hoofd)gebouw, maar in functioneel opzicht onderdeel uitmaakt van dat (hoofd)gebouw;

#### 1.2 aanduiding:

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

#### 1.3 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.4 aan-huis-verbonden beroep:

een in Bijlage 1 Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen genoemd, dan wel een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen beroep, dat in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend en dat is gericht op het verlenen van diensten;

#### 1.5 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;

#### 1.6 bebouwing:

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

#### 1.7 bedrijfsgebouw:

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

#### 1.8 bedrijfswoning:

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

**1.9 bestaand:**

- a. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
- b. het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan of een andere planologische toestemming;

**1.10 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.11 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.12 bijbehorend bouwwerk:**

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

**1.13 bouwen:**

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

**1.14 bouwgrens:**

de grens van een bouwvlak;

**1.15 bouwperceel:**

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

**1.16 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.17 bouwvlak:**

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

**1.18 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;

**1.19 detailhandel:**

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

**1.20 erotisch getinte vermaaksfunctie:**

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

**1.21 gebouw:**

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

**1.22 groepsaccommodatie:**

een verblijf met meer dan tien slaappleatsen, niet zijnde mobiele kampeeronderkomens of stacaravans, in hoofdzaak bestemd voor en gebezigd als verblijf voor vakantiedoeleinden en andere recreatieve doeleinden;

**1.23 groepsrecreatieverblijf:**

een recreatieverblijf, bestaande uit twee gekoppelde recreatieverblijven of één groot recreatieverblijf met dezelfde oppervlakte, bestemd voor een grotere groep van personen;

**1.24 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:**

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk niet in gebouwen plaatsvindt, waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf;

**1.25 hoofdgebouw:**

een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

**1.26 horecabedrijf en/of -instelling:**

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

**1.27 intensief veehouderijbedrijf:**

een bedrijf met een in hoofdzaak niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die is gericht op het houden van dieren, zoals rundveemesterij (exclusief vetweideij), varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, of pelsdierhouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen;

**1.28 kampeermiddel:**

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;
- c. een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

**1.29 kampeerterrein:**

een terrein ter beschikking gesteld voor het plaatsen, dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

**1.30 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**

de in Bijlage 1 Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen genoemde bedrijvigheid, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

**1.31 landschappelijke waarden:**

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;

**1.32 logiesverstrekking bedrijf:**

een bedrijf waar tegen vergoeding logies wordt verstrekt, waarbij de logieseenheden enkel zijn ingericht voor nachtverblijf. Naast het verstrekken van logies kunnen accommodaties worden aangeboden voor dagverblijf en maaltijdbereiding;

**1.33 mantelzorg:**

langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt;

**1.34 mantelzorgunit:**

een eenvoudig te plaatsen gebouw, zoals een stacaravan of een prefab cabine, ten behoeve van mantelzorg dat na afloop van de mantelzorg op eenvoudig wijze te verwijderen is;

**1.35 natuurlijke waarden:**

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

**1.36 normaal onderhoud:**

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

**1.37 peil:**

- a. indien op het land wordt gebouwd:
  1. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst:
    - de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst:
  1. de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien in het water wordt gebouwd:
  1. het Normaal Amsterdams Peil;

**1.38 permanente bewoning:**

bewoning als hoofdverblijf binnen de vaste woonplaats;

**1.39 productiegebonden detailhandel:**

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

**1.40 prostitutie:**

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

**1.41 prostitutiebedrijf:**

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

**1.42 recreatief medegebruik:**

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

**1.43 recreatieverblijf:**

een gebouw, uitsluitend in de vorm van een zomerhuis, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor verblijfsrecreatie;

**1.44 semi-permanent kampeermiddel:**

kampeermiddel (stacaravan, pipowagen en/of hiermee vergelijkbaar onderkomen) bestemd voor gebruik gedurende de periode 15 maart tot en met 31 oktober ten behoeve van kamperen op erven van woningen en (agrarische) bedrijven (minicampings);

**1.45 stacaravan:**

een caravan, die als een bouwwerk dient te worden aangemerkt;

**1.46 verblijfsrecreatie:**

een verblijf dat plaatsvindt in het kader van de weekendrecreatie en/of het vakantieverblijf;

**1.47 verkoopvloeroppervlakte:**

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

**1.48 voorgevelrooilijn:**

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing: de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zo veel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zo veel mogelijk gelijkmatig beloop van de rooilijn overeenkomstig de richting van de weg geeft;
- b. langs een wegzijde waarlangs geen bebouwing als onder a bedoeld aanwezig is en waarlangs mag worden gebouwd: bij een wegbreedte van ten minste 10 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg; bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;

**1.49 woning:**

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

**1.50 woonhuis:**

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

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

### 2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

### 2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

### 2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

### 2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

### 2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk. Overstekken van daken, dieper dan 40 cm, worden meegerekend bij de oppervlakte van bouwwerken;

### 2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens:

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (bouw)perceelgrens;

### 2.7 de hoogte van een molen of windturbine:

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

Bij de toepassing van het bepaalde over het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, erkers, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens, dan wel de rooilijn met niet meer dan 1 m wordt overschreden.



## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Agrarisch

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;  
met daaraan ondergeschikt:
- b. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden;
- c. openbare nutsvoorzieningen;  
met de daarbij behorende:
- d. infrastructuurle voorzieningen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. sloten, beken, en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- g. tuinen en erven;
- h. kassen;
- i. tunnelkassen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:
  1. Het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken is niet toegestaan;
  2. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen bijbehorende bouwwerken zijnde, zal ten hoogste 5 m bedragen.

#### 3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

#### 3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;
- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
- de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

### 3.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:

- a. het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten buiten het bouwperceel, met uitzondering van tijdelijke opslag van akkerbouwproducten;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een intensieve veehouderij;
- c. het gebruik van bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden, anders dan bedoeld in lid 3.1;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden als erf, buiten een zone van 25 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de bedrijfswoningen;
- f. het dempen van beken.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
  1. het aanplanten van bomen en/of houtgewas, over een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> voor zover niet gelegen binnen een bouwperceel, met uitzondering van houtteelt, sier- en fruitteelt en/of overige opgaande teeltvormen;
  2. het kappen en/of rooien van houtwallen en/of -singels;
  3. het verharden van agrarische perceel-, kavelontsluitings- en/of onderhoudswegen buiten het bouwperceel met een grotere breedte dan 4 m;
  4. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwperceel, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup>;
  5. het aanleggen van fiets-, voet- en/of ruiterspaden buiten het bouwperceel;
  6. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, zodanig dat er een verschil in hoogte, c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 30 cm;
  7. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
  8. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van de aanleg van paardrijbakken;
  9. het graven of dempen van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, uitsluitend indien dit een wijziging van het kavelpatroon tot gevolg heeft;
  10. het aanleggen van wegen ten behoeve van gebiedsontsluiting;
  11. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van houtteelt, sier- en fruitteelt en/of overige opgaande teeltvormen.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
  1. het normale onderhoud betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- c. De sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
  1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
  2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

## Artikel 4 Wonen

### 4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf als bedoeld in Bijlage 1 Lijst aan huis toelaatbare beroepen en bedrijven tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m<sup>2</sup>;
  - b. de waterhuishouding;  
met daarbijbehorende:
  - c. gebouwen en bijbehorende bouwwerken;
  - d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
  - f. tuinen;
  - g. erven;
- met dien verstande dat voor de voorziening in de parkeerbehoefte wordt voorzien in voldoende parkeer- of stallingsruimte.

### 4.2 Bouwregels

Op de voor 'Wonen' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

#### 4.2.1 Hoofdgebouwen

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal hoofdgebouwen bedraagt per bouwvlak maximaal één;
- c. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5 m bedragen;
- d. de afstand van een vrijstaand woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 4 m bedragen;
- f. de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 60° bedragen;
- g. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden;
- h. een gebouw waarbij gelet op omvang of functie ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen mag alleen worden gebouwd indien uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd.

#### 4.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor een bijbehorend bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 4 m bedragen en in geval van een platte afdekking niet minder dan 1 m;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorend achtererfgebied, met een maximum van 100 m<sup>2</sup> dan wel de oppervlakte van het hoofdgebouw, dan wel, indien ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan een grotere oppervlakte aanwezig is, de oppervlakte met een maximum van 200 m<sup>2</sup>;
- d. bij de berekening van de **onder c** bedoelde oppervlakte telt de binnen het bouwvlak gebouwde oppervlakte niet mee;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte voor aangebouwde bouwwerken mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden.

#### **4.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Voor een bouwwerk, geen gebouw zijnde gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk lichtmasten ten dienste van een paardenbak mag niet meer dan bedragen dan 1,5 m respectievelijk 6 m;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen;
- d. in aanvulling op en in afwijking van het bepaalde **onder a en b** geldt voor een overkapping dat:
  1. de bouwhoogte niet meer dan 3,25 m mag bedragen;
  2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
  3. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde 0 m mag bedragen;
  4. de oppervlakte niet meer dan 30 m<sup>2</sup> mag bedragen.

### **4.3 Afwijken van de bouwregels**

#### **4.3.1 Omgevingsvergunning**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. **4.2.1** en kan worden toegestaan dat:
  1. het bouwvlak met een oppervlakte van niet meer dan 25 m<sup>2</sup> wordt overschreden;
  2. gebouwd wordt met een lessenaarsdak en dat de goothoogte aan één zijde wordt verhoogd tot niet meer dan 9 m;
  3. de dakhelling voor niet meer dan 50% van het dakoppervlak wordt verminderd tot 0°;
  4. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt verminderd tot 0 m;
- b. **4.2.2** en kan worden toegestaan dat:
  1. indien reeds een oppervlakte van 200 m<sup>2</sup> aanwezig is, per bouwperceel eenmalig vervangende (ver)bouw plaatsvindt tot een maximumoppervlakte van 50% van het oppervlak dat de 200 m<sup>2</sup> te boven gaat;
  2. indien reeds een oppervlakte van 500 m<sup>2</sup> en niet minder dan 500 m<sup>2</sup> aanwezig is, per bouwperceel eenmalig vervangende (ver)bouw plaatsvindt tot een maximumoppervlakte van 20% van het oppervlak dat de 500 m<sup>2</sup> te boven gaat, maar dit uitsluitend in combinatie met het vermelde onder 1.

#### **4.3.2 Afwegingskader**

Een in **4.3.1** genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een goede woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

## **4.4 Specifieke gebruiksregels**

### **4.4.1 Strijdig gebruik**

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval gerekend:

- a. de bewoning van vrijstaande bijbehorende bouwwerken;
- b. het gebruik van gronden en opstallen voor een bedrijf.

### **4.4.2 Voorwaardelijke verplichting**

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het als Bijlage 2 van de regels opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 4.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen een jaar na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het als Bijlage 2 van de regels opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

## **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

### **4.5.1 Omgevingsvergunning**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 4.1 en:

- a. kan worden toegestaan dat een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan één woning mits de inhoud van het hoofdgebouw minimaal 900 m<sup>3</sup> bedraagt en de inhoud per woning na aanpassing minimaal 450 m<sup>3</sup> bedraagt;
- b. kan worden toegestaan dat de oppervlakte voor een aan huis verbonden beroep/bedrijf niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt, met dien verstande dat deze oppervlakte de oppervlakte van het hoofdgebouw niet te boven mag gaan;
- c. kan worden toegestaan dat gronden worden gebruikt als kleinschalig kampeerterrein en dat bijbehorende bouwwerken ook gebruikt mogen worden voor (sanitaire) voorzieningen ten behoeve van het kleinschalig kamperen.

### **4.5.2 Afwegingskader**

Een in 4.5.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de milieusituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de externe veiligheid.

## Artikel 5 Waarde – Archeologie

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede voor:

- a. het behoud en herstel van de archeologische waarden.

### 5.2 Bouwregels

- a. Daar waar de gronden op de Archeologische beleidskaart zijn aangegeven als 'historische kernen', voor zover de oppervlakte van de ingreep in de grond groter is dan 100 m<sup>2</sup> en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:
  1. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wabo een rapport te overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
  2. kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo de volgende regels worden verbonden:
    - de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
    - de verplichting tot het doen van opgravingen;
    - de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> uit te voeren daar waar de gronden op de Archeologische beleidskaart zijn aangegeven als 'historische kernen', zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
  1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm, met dien verstande dat geen vergunning nodig is wanneer het betreft niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
  2. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
  3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;

4. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte en/of voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:
  1. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
  2. reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
  3. het normale onderhoud betreffen;
  4. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
  5. op archeologisch onderzoek zijn gericht.

## Hoofdstuk 3 Algemene regels

### Artikel 6 Anti dubbelregel

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 7 Algemene gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met dit plan wordt in elk geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden als standplaats voor stacaravans;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- d. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- e. het storten van puin en afvalstoffen;
- f. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen.

## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

- A. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:
- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
  - b. het bepaalde in het plan en toestaan dat zend- ontvangst- en/of antennemasten tot een bouwhoogte van 45 m worden gebouwd;
  - c. het bepaalde in het plan en toestaan dat een tijdelijke mantelzorgunit geplaatst wordt bij woningen, niet zijnde recreatiewoningen, ten behoeve van mantelzorg, met dien verstande dat:
    1. de te realiseren woonruimte en de bewoning ervan noodzakelijk zijn uit oogpunt van mantelzorg;
    2. door het gemeentelijke WMO/zorgloket of een deskundige (indicatiesteller) is aangetoond dat de extra bebouwing noodzakelijk is in verband met medische, psychische en/of sociale omstandigheden;
    3. de oppervlakte van units op een bouwperceel ten hoogste 60 m<sup>2</sup> bedraagt;
    4. de bebouwing in een langdurige behoefte aan mantelzorg zal voorzien;
    5. de unit uitsluitend wordt gebruikt voor mantelzorg en deze wordt verwijderd na afloop van de mantelzorg voor de persoon waarvoor deze afwijking wordt toegepast. Het bevoegd gezag neemt hiertoe voorwaarden op in de omgevingsvergunning;
  - d. het bepaalde in het plan en toestaan dat gronden gebruikt worden voor kleinschalige kampeerterreinen, met dien verstande dat:
    1. het kampeerterrein minimaal 50 m van de perceelgrens van buiten het bedrijf gelegen (bedrijfs)woningen, dan wel bedrijfsgebouwen is gesitueerd;
    2. het maximale aantal kampeerplaatsen niet meer mag bedragen dan 25;
    3. het kampeerterrein niet mag worden gesitueerd op een afstand van minder dan 500 m van een ander kampeerterrein;
    4. het kampeerterrein goed landschappelijk wordt ingepast conform het Landschapsontwikkelingskader De Wolden (vastgesteld 2 november 2012);
    5. het kamperen niet toegestaan is op essen en in de randzones daaromheen, in beschermde dorpsgezichten of anderszins cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen, in de open gebieden rondom die kernen, alsmede in zones van 50 m rondom natuurgebieden;
    6. geen kampeerterrein mag worden gesitueerd op gronden gelegen in de bestemmingen Bos en Natuur;
  - e. het bepaalde in het plan en toestaan dat ten behoeve van het kamperen bij woningen en (agrarische) bedrijven gebouwtjes ten behoeve van sanitaire voorzieningen worden gebouwd, mits:
    1. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per kampeerterrein ten hoogste 50 m<sup>2</sup> bedraagt;
    2. de goothoogte van een gebouw ten hoogste 3 m bedraagt;
    3. tevens de onder d vergunning is verleend, dan wel de afwijking plaatsvindt bij bestaande kampeerterreinen;
  - f. het bepaalde in het plan en toestaan dat gronden gebruikt worden voor kamperen buiten de nabijheid van woningen, agrarische bedrijven, en niet-agrarische bedrijven, met dien verstande dat:
    1. er sprake moet zijn van kamperen in bijzondere vormen, zoals:

- groepen uitgaande van een vereniging of andere organisatie met een doelstelling van sociale, educatieve of wetenschappelijke aard, gedurende een korte aaneengesloten periode;
- natuurkamperen, zoals dat voldoet aan door Onze Minister gestelde regelen in de Wet op de Openluchtrecreatie;
- 2. er geen onevenredige afbreuk mag worden gedaan aan de woon- of bedrijfssituatie op nabijgelegen erven: tenzij het tegendeel blijkt wordt aangenomen dat deze woon- of bedrijfssituatie onevenredig wordt geschaad, als het perceel waar gekampeerd gaat worden op minder dan 75 m afstand is gelegen van (bedrijfs)woningen, agrarische bedrijven of niet-agrarische bedrijven;
- 3. het perceel mag niet grenzen aan een ander kampeerterrein, dan wel een onderlinge afstand met een ander kampeerterrein hebben van minder dan 500 m;
- 4. indien het betreft langdurige vormen van kamperen, dit kamperen inpasbaar moet zijn in het landschap;
- 5. het kamperen niet is toegestaan op essen en in de randzones daaromheen, in beschermde dorpsgezichten of anderszins cultuurhistorisch waardevolle dorpskernen, alsmede in de open gebieden rondom die kernen;
- 6. percelen met een bestemming Bos of Natuur kunnen in beginsel voor deze vorm van kamperen in aanmerking komen, als daardoor de natuurwaarden, landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet onevenredig worden geschaad;
- g. het bepaalde in het plan en toestaan dat semi-permanente kampeermiddelen worden geplaatst, met dien verstande dat:
  - 1. bij een minicamping met een maximale omvang van tien kampeerplaatsen er maximaal één semi-permanent kampeermiddel wordt geplaatst;
  - 2. bij een minicamping met een omvang tussen tien en vijftientig kampeerplaatsen er maximaal twee semi-permanent kampeermiddel worden geplaatst;
  - 3. semi-permanente kampeermiddelen in de periode van 1 november tot 15 maart worden verwijderd;
- h. het bepaalde in het plan en toestaan dat agrarische gronden worden gebruikt als erf of tuin bij een woning;
- i. het bepaalde in het plan en toestaan dat gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van bedrijven, welke zijn genoemd in de Staat van bedrijven onder de categorieën 1, 2 en 3.1, niet zijnde geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen, m.e.r.-plichtige bedrijven en/of vuurwerkbedrijven, mits:
  - 1. de functie wordt ondergebracht in de bestaande, voormalig agrarisch gebruikte gebouwen;
  - 2. geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  - 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  - 4. er middels een inrichtingsschets met landschappelijke inpassing conform het Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden van 2 november 2012 (LOK) sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

- B. Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel mag slechts worden verleend indien deze niet leidt tot een onevenredige aantasting van:
- het bebouwingsbeeld;
  - de woonsituatie;
  - de verkeersveiligheid;
  - de sociale veiligheid;
  - de milieusituatie;
  - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
  - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 10 Overgangsrecht

#### 10.1 Overgangsrecht gebouwen

- A. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van dat plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet worden vergroot:
1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
  2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- B. Het bevoegd gezag kan eenmalig bij een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%;
- C. Het gestelde in 10.1 onder A is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar die zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 10.2 Overgangsrecht gebruik

- A. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- B. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- C. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te doen hervatten;
- D. Het gestelde in 10.2 onder A is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

## **Artikel 11 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het Bestemmingsplan Zuidwolderweg 40 Echten, van de gemeente De Wolden.

## Hoofdstuk 5 Bijlagen bij de regels

### Bijlage 1 van de regels 'Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen'

#### Uitoefening van (para)medische beroepen, waaronder:

- individuele praktijk voor huisarts, psychiater, psycholoog, fysiotherapie of bewegingsleer, voedingsleer, mondhygiëne, tandheelkunde, logopedie, enz., alsmede een individuele praktijk voor dierenarts.

#### Kledingmakerij:

- (maat)kledingmakerij en kledingverstelbedrijf;
- woningstoffeerderij.

#### Kantoorfunctie ten behoeve van bedrijvigheid die elders wordt uitgeoefend, zoals:

- schoonmaakbedrijf, schoorsteenveegbedrijf, glazenwasserij, maar ook ten behoeve van bijvoorbeeld een groothandelsbedrijf.

#### Reparatiebedrijfjes, waaronder:

- schoen-/lederwarenreparatiebedrijf;
- uurwerkreparatiebedrijf;
- goud- en zilverwerkreparatiebedrijf;
- reparatie van kleine (elektrische) gebruiksgoederen;
- reparatie van muziekinstrumenten.

In ieder geval zijn autoreparatiebedrijven uitgezonderd.

#### Advies- en ontwerp bureaus, waaronder individuele praktijk voor:

- reclame ontwerp;
- grafisch ontwerp;
- architect.

#### (Zakelijke) dienstverlening, waaronder individuele praktijk voor:

- notaris;
- advocaat;
- accountant;
- assurantie-/verzekeringsbemiddeling;
- exploitatie en handel in onroerende zaken;
- ICT-sector.

#### Overige dienstverlening:

- kappersbedrijf;
- schoonheidssalon.

#### Onderwijs:

- autorijschool.
- onderwijs niet in te delen naar specificatie, mits zonder werkplaats of laboratorium.

#### Kunst:

- Ateliers.

## Bijlage 2 van de regels Ruimtelijk Kwaliteitsplan - Erfinrichtingsplan

