

## Regels



## Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleidende regels .....	<b>1</b>
Artikel 1 Begrippen.....	1
Artikel 2 Wijze van meten .....	8
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels.....	<b>9</b>
Artikel 3 Agrarisch .....	9
Artikel 4 Wonen.....	15
Artikel 5 Waarde - Archeologie .....	20
Hoofdstuk 3 Algemene regels .....	<b>22</b>
Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling .....	22
Artikel 7 Algemene gebruiksregels.....	22
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels .....	22
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels .....	<b>25</b>
Artikel 9 Overgangsrecht.....	25
Artikel 10 Slotregel .....	25
Bijlagen	
Bijlage 1 Staat van bedrijven	
Bijlage 2 Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen	
Bijlage 3 terreintekening Alteveer 81	
Bijlage 4 tekening bestaande groenstrook Meppelerweg 64	

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

- 1.1 plan:**  
Het Bestemmingsplan Alteveer 81, Alteveer en Meppelerweg 64, Ruinen met identificatienummer NL.IMRO. NL.IMRO.1690.BP00422-0401 van de gemeente De Wolden;
- 1.2 plangebied:**  
het gebied waarop dit plan van toepassing is, met de bijbehorende regels en bijlagen;
- 1.3 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;
- 1.4 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;
- 1.5 aanduidingsgrens:**  
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;
- 1.6 aangebouwd bijgebouw:**  
een aan het (hoofd)gebouw aanwezig gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;
- 1.7 aan-huis-verbonden beroep:**  
een in Bijlage 2 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;
- 1.8 agrarisch aanverwant bedrijf:**  
een bedrijf, dat in nauwe relatie staat tot het agrarisch bedrijf, waarvan de werkzaamheden in hoofdzaak bestaan uit het verlenen van diensten aan derden in bijvoorbeeld de vorm van het houden van dieren en/of het telen en bewerken van gewassen;
- 1.9 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;
- 1.10 agrarisch dienstverlenend bedrijf:**  
een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven;

- 1.11 bebouwing:**  
één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- 1.12 bedrijfsgebouw:**  
een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;
- 1.13 bedrijfsmatige exploitatie**  
het via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer/zodanige exploitatie, dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief verblijf plaatsvindt;
- 1.14 bedrijfsvloeroppervlakte:**  
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;
- 1.15 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;
- 1.16 bestaand:**
- het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning;
  - het onder a bedoelde geldt niet voor zover sprake was van strijd met de voorheen geldende beheersverordening, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van de beheersverordening of een andere planologische toestemming;
- 1.17 bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.18 bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.19 bijgebouw:**  
een niet voor bewoning bestemd gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw;
- 1.20 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;
- 1.21 bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.22 bouwperceel:**  
een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

- 1.23 (bouw)perceelgrens:**  
een grens van een bouwperceel;
- 1.24 bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegelaten;
- 1.25 bouwwerk:**  
een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.26 co-vergisting:**  
het gelijktijdig vergisten van verschillende biomassastromen in een vergistingsinstallatie, waarbij biogas wordt geproduceerd;
- 1.27 cultuurlandschappelijk waardevol terrein:**  
een terrein met een toegekende waarde ontstaan door het gebruik van dat terrein in de loop van de geschiedenis door de mens;
- 1.28 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;
- 1.29 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;
- 1.30 experimenteerruimte recreatie:**  
ruimte bedoeld voor het op kleinschalige wijze uitproberen van nieuwe recreatievormen met als doel om de innovatiekracht van het bedrijf te versterken;
- 1.31 gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.32 gestapelde stal:**  
een stal waarin vee wordt gehuisvest in twee of meer bouwlagen boven elkaar;
- 1.33 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;
- 1.34 hogere grenswaarde:**  
in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

**1.35 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;

**1.36 houtteelt:**

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding- en herplantplicht zoals bepaald in de Wet natuurbescherming;

**1.37 intensief veehouderijbedrijf:**

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

**1.38 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;

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;

**1.39 kampeerterrein:**

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

**1.40 kas:**

een bouwwerk, niet zijnde een tunnelkas, dan wel een naar de aard daarmee vergelijkbaar bouwwerk, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van groenten, vruchten, bloemen of planten;

**1.41 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:**

de in Bijlage 2 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;

**1.42 kwekerij:**

een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering die specifiek is gericht op het telen van bomen, struiken, tuinplanten en aanverwante gewassen;

**1.43 landschappelijke waarden:**

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;

**1.44 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;

- 1.45 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;
- 1.46 mantelzorgunit:**  
een eenvoudig te plaatsen gebouw, zoals een stacaravan of een prefab cabine, ten behoeve mantelzorg dat na afloop van de mantelzorg op eenvoudige wijze te verwijderen is;
- 1.47 natuurlijke waarden:**  
de abiotische en biotische waarden van een gebied;
- 1.48 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:**  
een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt, en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel;
- 1.49 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;
- 1.50 openbaar toegankelijk gebied:**  
weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer;
- 1.51 overkapping:**  
een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat hooguit aan twee zijden tegen gevels is aangebouwd en aan minimaal twee zijden open is;
- 1.52 overig bouwwerk:**  
een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;
- 1.53 pand:**  
de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct en duurzaam met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;
- 1.54 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;
    2. voor een bouwwerk op een perceel, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter plaatse van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
  - b. indien in het water wordt gebouwd: het Normaal Amsterdams Peil;
- 1.55 permanente bewoning:**  
bewoning als hoofdverblijf binnen de vaste woonplaats;

- 1.56 plattelandswoning:**  
een bedrijfswoning behorend, of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf die door een derde mag worden bewoond;
- 1.57 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;
- 1.58 prostitutie:**  
het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen voor of met een ander tegen vergoeding;
- 1.59 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;
- 1.60 recreatief medegebruik:**  
een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;
- 1.61 recreatieverblijf:**  
een gebouw, uitsluitend in de vorm van een zomerhuis, dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor verblijfsrecreatie;
- 1.62 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);
- 1.63 stacaravan:**  
een caravan, die als een bouwwerk dient te worden aangemerkt;
- 1.64 tunnelkas:**  
elke constructie van hout, metaal of ander materiaal, welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;
- 1.65 verblijfsrecreatie:**  
een verblijf dat plaatsvindt in het kader van de weekendrecreatie en/of het vakantieverblijf;
- 1.66 verkoopvloeroppervlakte:**  
de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) winkelruimte ten behoeve van de detailhandel;

**1.67 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;

**1.68 voorkeursgrenswaarde:**

de maximale waarde voor de geluidbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit Geluidhinder Spoorwegen en/of het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen;

**1.69 vrijstaand bijgebouw:**

een niet met het (hoofd)gebouw verbonden gebouw, dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw en ten dienste staat van dat (hoofd)gebouw;

**1.70 woning:**

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

**1.71 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;

**1.72 zorgboerderij:**

een agrarisch bedrijf met een directe relatie tot de sociaal-medische opvang van al dan niet lichamelijk en/of verstandelijk gehandicapte personen, in die zin dat de personen, die elders woonachtig zijn, behulpzaam zijn bij de agrarische bedrijfsactiviteiten. De zorgfunctie dient zich in ruimtelijk-planologische zin als ondergeschikte (tweede) tak van het agrarisch bedrijf te manifesteren.

## 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 in de vorm van een kwekerijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kwekerij';
- b. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, die zijn genoemd in de Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen;

met daaraan ondergeschikt:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden;
- b. openbare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- a. infrastructurele voorzieningen;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. sloten, beken, en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- d. tuinen en erven;
- e. bedrijfsgebouwen;
- f. bedrijfswoningen;
- g. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij bedrijfswoningen;
- h. kassen;
- i. tunnelkassen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
  1. er zullen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd;
  2. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
  3. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
  4. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 5 m bedragen;
  5. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één per bouwperceel bedragen, met dien verstande dat een bedrijfswoning enkel ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is toegestaan;
  6. er zullen geen torensilo's worden gebouwd;
  7. de maatvoering van een gebouw en een overkapping zal voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

functie van een bouwwerk	maximale oppervlakte in m <sup>2</sup>		goothoogte in m	dakhelling in °		hoogte in m
	per bouwwerk	gezamenlijk	max.	min.	max.	max.
bedrijfsgebouw en overkappingen	-	-	5,5	15	60	12
bedrijfswoning	200	-	4	20	60	-
aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning	-	100	3	-	60	-
kassen	-	1.000	4	-	-	7

- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. silo's en bassins zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
  2. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal binnen het bouwvlak ten hoogste 12 m bedragen;
  3. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
  4. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal buiten het bouwvlak 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:

- a. lid 3.2 sub a onder 2 en/of lid 3.2 sub b onder 1 en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
  1. de gebouwen aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd;
  2. de gebouwen landschappelijk worden ingepast conform het Landschapsontwikkelingskader De Wolden (vastgesteld 2 november 2012);
  3. de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak ten hoogste 1.500 m<sup>2</sup> bedraagt, met dien verstande dat de oppervlakte van het aaneengesloten bouwperceel maximaal 1,5 ha zal bedragen;
  4. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
- b. lid 3.2 sub a onder 4 en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
- c. lid 3.2 sub a onder 7 en toestaan dat de goothoogte van bedrijfswoningen wordt vergroot tot 5,5 m;
- d. lid 3.2 sub a onder 7 en toestaan dat wordt afgeweken van de dakhellingsvereisten ten behoeve van een serrestal, mits de serrestal landschappelijk wordt ingepast conform het Landschapsontwikkelingskader De Wolden (vastgesteld 2 november 2012);
- e. lid 3.2 sub b onder 4 en toestaan dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, wordt vergroot tot 12 m.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### **3.5.1 Strijdig gebruik**

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;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, met uitzondering de uitoefening van productiegebonden 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;
- g. het gebruik van gebouwen als (plattelands)woning, niet zijnde bedrijfswoning;
- h. het gebruik van gebouwen ten behoeve van gestapelde stallen;
- i. het gebruik van woonhuizen ten behoeve van in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, anders dan het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep dan wel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorzover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  1. de werkzaamheden dienen ondergeschikt te blijven aan de bestemming;
  2. het woongedeelte dient ten minste 70% van de begane vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen op het bouwperceel te beslaan;
  3. er mag geen grootschalige opslag van goederen plaatsvinden, alsook geen opslag van goederen op het buitenterrein;

4. er mag geen detailhandel plaatsvinden anders dan in de in Bijlage 2 Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen opgenomen detailhandel;
5. er mag maximaal 0,5 m<sup>2</sup> aan verwijfsborden c.q. reclame-uitingen geplaatst worden;
6. parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden;
7. de benodigde ruimte mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van de hoofdbewoner van het perceel;
8. er mag geen stapeling van ondergeschikte functies plaatsvinden.
- 9.

### 3.5.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. De bouw van de nieuw te realiseren woning en de bijbehorende gebouwen is uitsluitend toegestaan onder de voorwaarde dat de gebouwen aangeduid met " Te slopen gebouwen" op de bij regels behorende bijlage 3 geheel wordt gesloopt.
- b. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het niet instandhouden van de groenstrook overeenkomstig het in Bijlage 4 opgenomen inrichtingsplan.

### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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:

- a. lid 3.5 en toestaan dat een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met co-vergisting, mits:
  1. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
  2. er in hoofdzaak sprake is van mest en/of organische (bij)producten van het eigen bedrijf, al dan niet aangevuld met mest en/of organische (bij)producten van andere bedrijven, al dan niet in een samenwerkingsverband, dan wel de output van de vergister (het digestaat) in hoofdzaak op het bedrijf of de bedrijven van het samenwerkingsverband worden gebruikt;
  3. de vergistinsinstallatie landschappelijk wordt ingepast conform het Landschapsontwikkelingskader De Wolden (vastgesteld 2 november 2012);
  4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  5. maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;
- b. lid 3.5 en toestaan dat een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een zorgboerderij;
- c. lid 3.5 en toestaan dat bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekking, mits:
  1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen bestaande bebouwing;
  2. in een bijgebouw uitsluitend slaapplekken met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld moet in het bijbehorende hoofdgebouw een ontbijtruimte, en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
  3. indien een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van de logiesverstrekking, dit bijgebouw zich in de directe nabijheid bevindt van en een duidelijk relatie heeft met het hoofdgebouw;

4. indien een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van de logiesverstrekking, de uiterlijke kenmerken van dit bijgebouw behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd;
  5. er maximaal drie slaapkamers worden gerealiseerd;
  6. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
  7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
  8. geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
  9. vestiging plaatsvindt aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
  10. vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
- d. lid 3.5 en toestaan dat een bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt als plattelandswoning, met dien verstande dat:
1. gebruik van de woning ten behoeve van de bedrijfsvoering van het bijbehorend agrarisch bedrijf niet meer noodzakelijk is;
  2. het gebruik als plattelandswoning dient te passen in de karakteristiek van het gemeentelijke buitengebied ter plaatse en de voorgenomen ontwikkelingsrichting daarvan, zoals dat blijkt uit de gemeentelijke Structuurvisie 2030 (vastgesteld maart 2011);
  3. onderbouwd dient te worden dat ter plaatse van de beoogde plattelandswoning nu, maar ook in de toekomst, een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden. Daarbij worden in elk geval betrokken de bekende uitbreidingsplannen van het agrarische bedrijf waarvan de plattelandswoning (voorheen) onderdeel uitmaakt(e);
  4. gebruik wordt gemaakt van de bestaande inrit.

### **3.7 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 verharderen 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 plan.

- 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 ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, die zijn genoemd in de Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen,

met de daarbij behorende:

- b. wegen en paden;
- c. water;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. woningen;
- f. aan- en uitbouwen;
- g. bijgebouwen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

### 4.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:
  1. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woonhuizen worden gebouwd;
  2. per bestemmingsvlak zal één vrijstaand woonhuis worden gebouwd;
  3. de oppervlakte van een hoofdgebouw zal ten hoogste 200 m<sup>2</sup> bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt dan 200 m<sup>2</sup>, in welk geval de bestaande oppervlakte van het hoofdgebouw als maximum geldt;
  4. de afstand van een hoofdgebouw tot de perceelgrens zal ten minste 5 m bedragen;
  5. de goothoogte zal ten hoogste 4 m bedragen, tenzij de bestaande goothoogte hoger is, in welk geval de goothoogte ten hoogste de bestaande goothoogte zal bedragen;
  6. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten minste 30° bedragen;
  7. de dakhelling van een hoofdgebouw zal ten hoogste 60° bedragen.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:
  1. de aan- en uitbouwen en bijgebouwen zullen ten minste 4 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
  2. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zullen binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
  3. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 250 m<sup>2</sup> bedragen;
  4. in aanvulling op het bepaalde in sub 3 wordt het oppervlak van een bestaand bijgebouw binnen de aanduiding 'bijgebouw' in minder gebracht op het gezamenlijke oppervlakte aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
  5. de oppervlakte van de aan- en uitbouwen en aangebouwde bijgebouwen naast de zijgevels van het hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 50 m<sup>2</sup>, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
  6. de afstand van een overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
  7. een overkapping mag niet voor de voorgevel van een hoofdgebouw worden gebouwd;
  8. de oppervlakte van een overkapping mag niet meer dan 30 m<sup>2</sup> bedragen;
  9. de goothoogte van een aan-, uitbouw of bijgebouw zal ten hoogste 3 m bedragen;
  10. de bouwhoogte van een overkapping mag niet meer dan 3,25 m bedragen;

11. de dakhelling van een aan-, uitbouw of bijgebouw zal ten minste 30° en ten hoogste 60° bedragen.

- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:
1. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
  2. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,5 m bedragen.

#### 4.3 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.

#### 4.4 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:

- a. lid 4.2 sub a onder 3 en toestaan dat de oppervlakte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot ten hoogste 200 m<sup>2</sup>, mits:
  1. de gezamenlijke oppervlakte van hoofdgebouw, aan-, uitbouwen en bijgebouwen niet meer bedraagt dan 300 m<sup>2</sup>;
  2. aangesloten wordt op de bestaande hoofdvorm van het hoofdgebouw;
- b. lid 4.2 sub a onder 4 en toestaan dat de afstand van een gebouw tot de perceelgrens wordt verkleind;
- c. lid 4.2 sub a onder 5 en toestaan dat de goothoogte van een hoofdgebouw wordt vergroot tot 5,5 m;
- d. lid 4.2 sub b onder 11 en toestaan dat de dakhelling van aan- en uitbouwen wordt verlaagd tot 0°;
- e. lid 4.2 sub a onder 7 en sub b onder 11 en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouw en/of aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt verhoogd tot 80°;
- f. lid 4.2 sub b onder 2 en toestaan dat de afstand van een vrijstaand bijgebouw tot het hoofdgebouw wordt vergroot, mits:

1. de afstand van 25 m niet realiseerbaar is als gevolg van een specifieke erfsituatie in relatie tot bestaande (karakteristieke) bijgebouwen en/of aanwezige erfbeplanting, dan wel indien de vergroting leidt tot een landschappelijk aanvaardbaardere situatie;

#### 4.5 Specifieke gebruiksregels

##### 4.5.1 strijdig gebruik

- a. Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen:
  1. het gebruik van woonhuizen ten behoeve van in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, anders dan het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep dan wel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorzover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
  2. de werkzaamheden dienen ondergeschikt te blijven aan de bestemming;
  3. het woongedeelte dient ten minste 70% van de begane vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen op het bouwperceel te beslaan;
  4. er mag geen grootschalige opslag van goederen plaatsvinden, alsook geen opslag van goederen op het buitenterrein;
  5. er mag geen detailhandel plaatsvinden anders dan in de in Bijlage 2 Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen opgenomen detailhandel;
  6. er mag maximaal 0,5 m<sup>2</sup> aan verwijsborden c.q. reclame-uitingen geplaatst worden;
  7. parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden;
  8. de benodigde ruimte mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van de hoofdbewoner van het perceel;
  9. er mag geen stapeling van ondergeschikte functies plaatsvinden.
- b. het gebruik van een woonhuis voor meer dan één woning
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, met uitzondering van het gebruik als atelier dan wel een voor de bedrijvigheid ondersteunende functie;
- d. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, behalve ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. het gebruik van recreatieverblijven ten behoeve van permanente bewoning;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- h. het gebruik van de gronden als erf, buiten een zone van 25 m vanaf de zij- en achtergevel(s) van de woonhuizen.

##### 4.5.2 Voorwaardelijke verplichting

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het niet slopen van de gebouwen aangeduid met " Te slopen gebouwen" en/of het niet instandhouden van de landschappelijke inpassing zoals aangegeven op bijlage 3 behorende bij deze regels .

#### 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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:

- a. lid 4.5 en toestaan dat de gronden en bouwwerken in combinatie met het wonen worden gebruikt voor logiesverstrekking, mits:
  1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen bestaande bebouwing;
  2. in een bijgebouw uitsluitend slaappleatsen met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld moet in het bijbehorende hoofdgebouw een ontbijtruimte, en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
  3. indien een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van de logiesverstrekking, dit bijgebouw zich in de directe nabijheid bevindt van en een duidelijk relatie heeft met het hoofdgebouw;
  4. indien een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van de logiesverstrekking, de uiterlijke kenmerken van dit bijgebouw behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd;
  5. er maximaal drie slaapkamers worden gerealiseerd;
  6. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
  7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
  8. geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
  9. vestiging plaatsvindt aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
  10. vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
- b. lid 4.5 en toestaan dat een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
  1. de inhoud per woning na splitsing minimaal 450 m<sup>3</sup> zal bedragen;
  2. sprake is van een ruimtelijke, stedenbouwkundige, landschappelijke en/of volkshuisvestingstechnische verbetering van het perceel en/of het hoofdgebouw. Deze verbetering dient, in het geval van volledige nieuwbouw van een hoofdgebouw, in samenhang te gebeuren met een aanpassing van het erf, zodanig dat er qua bouw en inrichting van het bijbehorende erf een in het landschap passende situatie ontstaat conform het Landschapsontwikkelingskader dat door de gemeenteraad van De Wolden is vastgesteld op 29 november 2012;
- c. lid 4.5 en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:
  1. de functie inherent is aan de bestemming;
  2. vestiging van de detailhandel in bestaande bebouwing plaatsvindt;
  3. geen reclame-uitingen worden gebruikt;
  4. parkeren op eigen erf plaatsvindt.

#### **4.7 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, of werkzaamheden uit te voeren:
  1. het verwijderen van erfbeplanting, tenzij een omgevingsvergunning voor het kappen is vereist, in welk geval het behoud van waardevolle erfbeplanting middels de Bomenverordening zal worden geregeld;
  2. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van de aanleg van paardrijbakken;
- b. Het bepaalde sub a is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:
  1. het normale onderhoud betreffen;
  2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.
- 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 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

Daar waar de gronden op de Archeologische beleidskaart zijn aangegeven als 'hoge verwachting', 'hoge of middelhoge verwachting' voor zover de oppervlakte van de ingreep in de grond betrekking heeft groter is dan 1.000 m<sup>2</sup> en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

- a. 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 blijktens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo de volgende regels worden verbonden:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. 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:

lid 5.2 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 1.000 m<sup>2</sup> uit te voeren daar waar de gronden op de Archeologische beleidskaart zijn aangegeven als 'hoge verwachting', 'hoge of middelhoge verwachting', 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-dubbeltelbepaling

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

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 Landschapontwikkelingskader 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:
    - a. groepen uitgaande van een vereniging of andere organisatie met een doelstelling van sociale, educatieve of wetenschappelijke aard, gedurende een korte aaneengesloten periode;
    - b. natuurkamperen, zoals dat voldoet aan door Onze Minister gestelde regelen in de Wet op de Openluchtrecreatie;
  2. 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 binnen de bestemming Agrarisch, Agrarisch met waarden, Agrarisch - Aanverwante bedrijven, Agrarisch - Dienstverlenende bedrijven of Bedrijf een woning wordt gebouwd, met dien verstande dat:
1. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m<sup>2</sup> met een afwijkingmarge van 5% aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (voor één woonhuis) of ten minste 2.000 m<sup>2</sup> met een afwijkingmarge van 3% (voor twee

- woonhuizen) aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, moet worden gesloopt;
2. indien de minimale oppervlakte niet op één bouwperceel kan worden gehaald het tevens mogelijk is de oppervlakte samen te voegen met andere percelen (salderen), waarbij per afzonderlijk perceel minimaal 375 m<sup>2</sup> bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt;
  3. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning mag niet gebouwd worden in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur, dan wel op de es;
  4. er middels een inrichtingsschets met landschappelijke inpassing conform het Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden van 2 november 2012 (LOK) aangetoond moet zijn dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
  5. de geluidbelasting van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
  6. aangetoond moet zijn dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- j. 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.
- k. 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 9 Overgangsrecht

#### A Overgangsrecht bouwwerken

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

#### B Overgangsrecht gebruik

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

### Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van de Bestemmingsplan Alteveer 81, Alteveer en Meppelerweg 64, Ruinen'.