

Speel- En Ijsboerderij De Drentse Koe

Gemeente De Wolden

vastgesteld

Projectnr. 238562

Revisie 04

Datum 7 dec. 2012

Auteur(s):

H.Jacobs

K. Calmes

datum vrijgave	beschrijving revisie	goedkeuring	vrijgave
7 dec. 2012	vastgesteld	K. Calmes	S. Hammink

Copyright © 2012 Ingenieursbureau Oranjewoud B.V.

Niets uit deze uitgave mag worden veeelvoudigd en/of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, elektronisch of op welke wijze dan ook, zonder schriftelijke toestemming van de auteurs.

Inhoudsopgave Regels

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	7
Artikel 2 Wijze van meten	12
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	13
Artikel 3 Agrarisch	13
Hoofdstuk 3 Algemene regels	19
Artikel 4 Anti-dubbeltelregel	19
Artikel 5 Algemene bouwregels	20
Artikel 6 Algemene gebruiksregels	21
Artikel 7 Algemene afwijkingsregels	22
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	23
Artikel 8 Overgangsrecht	23
Artikel 9 Slotregel	24

Bijlage bij de regels

Bijlage 1	Bestemmingsplan Buitengebied De Wolden/Artikel 30 WRO-herziening
------------------	---

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan Speel- en IJsoerderij De Drentse Koe van de gemeente De Wolden.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1690.BP00275-0401 met de bijbehorende regels (en eventuele 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 aanduidingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak waarop een aanduiding betrekking heeft.

1.7 afgraven en ophogen van de bodem:

het verrichten van handelingen, waardoor de hoogteligging van een terrein of de bodem van een water (al dan niet tijdelijk) wordt verlaagd. Hieronder wordt niet begrepen:

- a. de werkzaamheden, die in het kader van de normale agrarische bedrijfsvoering worden verricht zoals (diep)ploegen en frezen;
- b. het maken van ondiepe (circa 1 meter) en weder te dichten sleuven en gaten voor het leggen van buizen, drainagebuizen en kabels;
- c. het reguliere onderhoud aan watergangen (baggerwerkzaamheden).

1.8 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.

1.9 bebouwing:

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

1.10 bebouwingsgrens:

de op de kaart, blijkens de daarop voorkomende verklaring, als zodanig aangegeven lijn, die door gebouwen niet mag worden overschreden, behoudens overschrijdingen die krachtens deze regels zijn toegestaan.

1.11 bebouwingspercentage:

een aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van het bouwperceel c.q. bouwvlak of bestemmingsvlak aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd.

1.12 bedrijf:

een onderneming waarbij de bedrijfsactiviteiten gericht zijn op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

1.13 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een of meer bedrijfsactiviteiten.

1.14 bedrijfswoning:

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

1.15 bestaand (in relatie tot bebouwing):

bebouwing aanwezig ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

1.16 bestaand (in relatie tot gebruik):

gebruik dat bestaat ten tijde van het in werking treden van het bestemmingsplan.

1.17 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.18 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.19 bevoegd gezag:

bestuursorgaan dat bevoegd is tot het nemen van een besluit ten aanzien van een aanvraag om een omgevingsvergunning of ten aanzien van een al verleende omgevingsvergunning.

1.20 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak.

1.21 bijgebouw:

een niet voor bewoning bestemd gebouw, behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen (hoofd)gebouw;

1.22 Bouwbesluit:

het Bouwbesluit, zoals dat luidde ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.23 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.

1.24 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.25 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren (of horizontale balklagen) is begrensd en waarvan de lagen een nagenoeg gelijk omvang hebben, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, dakopbouw en/of zolder.

1.26 bouwperceel:

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

1.27 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel.

1.28 bouwvlak:

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

1.29 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.

1.30 dagrecreatie:

activiteiten ter ontspanning in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie, waarbij overnachting uitdrukkelijk is uitgesloten;

1.31 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.32 dakkapel:

een constructie ter vergroting van een gebouw, die zich tussen de dakgoot en de nok van een dakvlak bevindt, waarbij deze constructie onder de noklijn is gelegen en de onderzijde van de constructie in het dakvlak is geplaatst.

1.33 educatief medegebruik:

een educatief gebruik van de gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit educatieve gebruik is toegestaan.

1.34 erf:

de grond deel uitmakende van een bouwperceel, behorende bij één woning, waarop geen hoofdgebouw is of mag worden gebouwd krachtens de vigerende woonbestemming.

1.35 gebouw:

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

1.36 gedeeltelijk vernieuwen:

de inhoud van een bouwwerk mag niet worden vergroot en of in opeenvolgende fasen nagenoeg geheel worden afgebroken en herbouwd. Een gedeeltelijke vernieuwing of verandering mag er niet toe leiden dat in een betrekkelijk korte periode in feite een compleet nieuw bouwwerk wordt gerealiseerd.

1.37 grondgebonden agrarisch bedrijf:

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

1.38 hoofdgebouw:

een gebouw dat, gelet op de bestemming, als het belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel kan worden aangemerkt.

1.39 kap:

de volledige of nagenoeg volledige afdekking van een gebouw in een gebogen vorm danwel met een dakhelling van ten minste 15° en ten hoogste 75°.

1.40 landschappelijke waarde:

waarden in landschappelijk-esthetische en geomorfologische zin.

1.41 maaiveld:

de gemiddelde hoogte van het terrein ten tijde van het rechtskracht verkrijgen van het bestemmingsplan.

1.42 mestopslagplaats:

een constructie van beton, hout of staal, dan wel een aarden put bekleed met folie of beton, dan wel een gemetselde constructie die geheel of gedeeltelijk is ingegraven en wordt omgeven door een grondwal ten behoeve van de opslag van drijfmest. Onder een mestopslagplaats wordt niet begrepen een mestkelder, zijnde een volledig ondergrondse bak, die is gecombineerd met een gebouw.

1.43 niet-grondgebonden agrarisch bedrijf:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt, en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel.

1.44 nok:

het snijpunt van twee hellende vlakken.

1.45 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.

1.46 recreatief medegebruik:

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

1.47 recreatieve voorziening:

voorziening ten behoeve van recreatie, hieronder mede begrepen sport- en spelaccommodaties, voorzieningen ter bevordering van de lichamelijke en geestelijke gezondheid, kantine alsmede accommodaties voor administratieve functies ten dienste van de bestemming.

1.48 vloeroppervlakte:

de totale oppervlakte van hoofdgebouwen en aan- en bijgebouwen op de begane grond.

1.49 vrijstaande woning:

een bouwmassa bestaande uit één vrijstaand hoofdgebouw.

1.50 weg:

alle voor het openbaar rij- of ander verkeer openstaande wegen of paden daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de wegen of paden behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de wegen liggende en als zodanig aangeduide parkeerterreinen.

1.51 woning:

een complex van ruimten, geschikt en bestemd voor de huisvesting van niet meer dan één huishouden, waaronder begrepen eventueel gemeenschappelijk gebruik van bepaalde ruimten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 bebouwingspercentage:

het deel van het bouwblok uitgedrukt in procenten dat bebouwd mag worden;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens:

de kortste afstand tussen de (zijdelingse) grenzen van een bouwperceel en enig punt van het op dat bouwperceel voorkomende bouwwerk.

2.4 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;

N.B.: bij een lessenaarsdak wordt de laagste snijlijn als goothoogte aangemerkt.

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 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;

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. grondgebonden agrarische bedrijven;
- b. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden': voor het behoud en herstel van de ter plaatse aanwezige en/of te ontwikkelen landschappelijke waarden met behulp van struweel, houtwallen en singels;
- d. dagrecreatieve voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie';

met daaraan ondergeschikt:

- e. openbare nutsvoorzieningen;
- f. educatief medegebruik;
- g. infrastructurele en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- i. tuinen en erven;

met de daarbij behorende:

- j. bedrijfsgebouwen;
- k. ten hoogste één bedrijfswoning;
- l. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoningen;
- m. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- n. met de daarbij behorende parkeervoorzieningen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen gebouwen, niet zijnde bijbehorende bouwwerken, ten dienste van de bestemming worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. gebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de bouwvlakken;
- b. de goothoogte maximaal 4,00 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte maximaal 12,00 m bedraagt;
- d. de dakhelling minimaal 15 en maximaal 60 graden bedraagt;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch' zijn agrarische gebouwen en ten hoogste één bedrijfswoning toegestaan met daaraan ondergeschikt dagrecreatie en educatie;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie' zijn uitsluitend gebouwen toegestaan voor dagrecreatie en educatie;
- g. het bebouwingspercentage bedraagt maximaal het ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aangegeven percentage van het bouwvlak;
- h. de afstand van een vrijstaand gebouw respectievelijk blok van aaneengebouwde gebouwen tot de zijdelingse perceelsgrenzen bedraagt tenminste 5,00 m, dan wel een kleinere afstand, indien daarvan sprake is in bestaande situatie.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen bijbehorende bouwwerken worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen de bouwvlakken;
- b. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 3,00 m bedraagt;
- c. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken maximaal 7,00 m bedraagt;
- d. de gronden buiten het bouwvlak onbebouwd blijven en;
- e. de gezamenlijke vloeroppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning maximaal 100 m² bedraagt;

3.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Op de in lid 3.1 bedoelde gronden mogen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a. silo's en bassins niet zijn toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. de hoogte van een silo maximaal 12,00 m bedraagt;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, maximaal 5,00m bedraagt;
- d. torensilo's, kassen en tunnelkassen niet zijn toegestaan.

3.3 Nadere eisen

Het bevoegd gezag kan nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. een landelijke bouwvorm;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de milieusituatie;
- e. de sociale veiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- g. een goede clustering van gebouwen;
- h. de archeologische, cultuurhistorische, natuurlijke danwel landschappelijke waarde.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

- a. sublid 3.2.1 onder b. en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen wordt vergroot tot 5,50 m, mits:
 1. dit geen afbreuk doet aan een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. de bouwvorm landelijk is;
 3. dit niet leidt tot een belemmering van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 4. dit geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarde.
- b. sublid 3.2.2 onder h. en toestaan dat de afstand van bedrijfsgebouwen tot de zijdelingse perceelsgrens wordt verkleind, mits:
 1. dit geen afbreuk doet aan een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. dit niet leidt tot een verminderde verkeersveiligheid;
 3. dit niet leidt tot een beperking van de milieusituatie van het bedrijf of nabijgelegen bedrijven;
 4. dit niet leidt tot een verminderde sociale veiligheid;
 5. dit niet leidt tot een belemmering van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 6. dit geen afbreuk doet aan de archeologische, cultuurhistorische, natuurlijke danwel landschappelijke waarden.
- c. sublid 3.2.3 onder a. en toestaan dat silo's en bassins buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. de silo direct aansluitend op het bouwvlak wordt gebouwd;
 2. de oppervlakte van een silo of een bassin ten hoogste 750 m² bedraagt;
 3. de hoogte van een silo of bassin ten hoogste 3,50 m exclusief afdekking bedraagt;
 4. de silo landschappelijk wordt ingepast.
- d. sublid 3.2.3 onder c. en toestaan de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot 12,00 m, mits:
 1. dit geen afbreuk doet aan een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
 2. dit niet leidt tot een verminderde verkeersveiligheid;
 3. dit niet leidt tot een verminderde sociale veiligheid;
 4. dit niet leidt tot een belemmering van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. dit geen afbreuk doet aan de cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten buiten het bouwperceel, met uitzondering van tijdelijke

- opslag van akkerbouwproducten;
- b. het gebruik voor een intensief veehouderijbedrijf;
- c. het gebruik van bouwwerken voor verblijfsrecreatie;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden als erf buiten het bouwvlak;
- f. het dempen van beken.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Opslag buiten het bouwvlak

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 voor de opslag van mest en/of overige landbouwproducten buiten het bouwperceel langer dan één jaar, met dien verstande dat het direct aansluitend aan het bouwvlak plaatsvindt.

3.6.2 Gebouwen ten behoeve van dagrecreatie

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 voor het toestaan van logiesverstrekking in bouwwerken, mits:

- a. een strook van 10 meter langs de bestemmingsgrenzen wordt aangewend voor de landschappelijke inpassing van het terrein;
- b. voorzieningen geclusterd worden gebouwd. Gebouwtjes ten behoeve van onderhoud en beheer en sanitaire voorzieningen kunnen verspreid over een terrein worden gesitueerd;
- c. omliggende functies hierdoor niet in de gebruiksmogelijkheden worden beperkt.

3.6.3 Detailhandel

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 voor het toestaan van productiegebonden detailhandel, mits:

- a. de producten afkomstig zijn van het agrarisch bedrijf en overwegend ter plaatse worden bereid en verwerkt;
- b. vestiging plaatsvindt in de bestaande bebouwing;
- c. detailhandel een lokaal verzorgingsgebied heeft dat niet van invloed is op het winkelapparaat in de kernen;
- d. reclame-uitingen niet zijn toegestaan;
- e. parkeren op eigen erf plaatsvindt.

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

3.7.1 Verbod

Het is verboden om zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken en werkzaamheden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanplanten van bomen en/of houtgewas, over een oppervlakte van meer dan 100 m² voorzover niet gelegen binnen een bouwperceel of binnen de aanduiding 'landschapswaarden';
- b. het kappen en/of rooien van houtwallen en/of singels voorzover deze zijn aangeduid met 'landschapswaarden';
- c. het verharderen van het agrarisch perceel-, kavelontsluitings- en/of onderhoudswegen buiten het bouwperceel met een grotere breedte dan 4,00 m;
- d. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwvlak met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- e. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ter plaatse van de aanduiding 'dagrecreatie', met uitzondering van de skelterbaan, met een oppervlakte van meer dan 100 m² ;
- f. het aanleggen van fiets-, voet- en/of ruiterspaden buiten het bouwvlak;
- g. 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;
- h. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van dagrecreatie buiten het bouwvlak;
- i. het wijzigen van de grondamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van de aanleg van paardrijdbakken;

- j. het graven of dempen van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, uitsluitend indien dit een wijziging van het kavelpatroon tot gevolg heeft;
- k. het aanleggen van wegen ten behoeve van gebiedsontsluiting;

3.7.2 Uitzondering op het verbod

Het verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan.

3.7.3 Toepassingsvoorwaarden

De in lid 3.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend na toetsing aan de hand van het volgende schema vanuit de vraag of er al dan niet sprake is van een onevenredige afbreuk aan het landschap, de cultuurhistorie en/of de natuur en of de agrarische of dagrecreatieve activiteit al dan niet kan worden toegestaan:

Gevolgen van de activiteit voor landschap, cultuurhistorie of natuur	Vrijwel afwezig	Matig	Groot
Nut van de agrarische of dagrecreatieve activiteit			
Gering	Toestaan	Niet toestaan, tenzij onder voorwaarden	Niet toestaan
Redelijk groot	Toestaan	Toestaan onder voorwaarden	Niet toestaan, tenzij onder voorwaarden
Groot	Toestaan	Toestaan	Toestaan, mits compensatie

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'zorgboerderij' op de verbeelding wordt aangebracht, met dien verstande dat:
 - 1. directe relatie tussen het agrarisch bedrijf en 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 is ondergeschikt aan de hoofdfunctie;
 - 2. de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen voor sociaal-medisch woonverblijf gezamenlijk ten hoogste 500 m² bedragen;
- b. de gronden buiten het bouwvlak op de verbeelding worden voorzien van de aanduiding 'mestopslag toegestaan', mits:
 - 1. de oppervlakte van een mestsilo ten hoogste 1500 m² bedraagt;
 - 2. de hoogte van een mestsilo inclusief afdekking ten hoogste 5,00 m bedraagt;
 - 3. de situering uitsluitend direct aangrenzend aan het bouwvlak plaatsvindt.
- c. bouwvlakken en/of aanduidingsvlakken aangepast danwel vergroot worden, mits er sprake is van een goede landschappelijke inpassing;
- d. de bestemming Agrarisch wordt gewijzigd in de bestemming Woondoelinden, mits:
 - 1. is gebleken dat gebruik ten behoeve van agrarisch (aanverwante) bedrijfsactiviteiten danwel de gebiedseigen

functies niet mogelijk is, bijvoorbeeld als beheers- en verblijfsgebouw voor de functies natuur, landschap of bosbouw en eventuele landschappelijk storende stallen of andere voormalige bedrijfsbebouwing eventueel met toepassing van een vorm van compensatie kunnen worden gesaneerd, tenzij het vervangende nieuwbouw van een bestaande woning betreft;

2. ingeval van vervangende nieuwbouw de herbouw plaatsvindt op dezelfde plaats, tenzij een andere plaats vanuit milieuhygiënisch oogpunt noodzakelijk is;
3. de afstand tot agrarische bedrijven niet leidt tot de ontwikkelingsmogelijkheden van die agrarische bedrijven;
4. alle met het wonen of het bedrijf verbonden functies ondergebracht worden in het hoofdgebouw en de daarbijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen;
5. de woning aansluit op de maat en schaal van het aanwezige bebouwingsbeeld in de directe omgeving;
6. het aantal woningen niet toeneemt;
7. de bepalingen uit artikel 8 en artikel 3 lid 3 sub 3.4 uit het bestemmingsplan Buitengebied De Wolden/Artikel 30 WRO-herziening, zoals opgenomen in Bijlage 1 bij deze regels, in acht worden genomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 4 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 5 Algemene bouwregels

5.1 Ondergronds bouwen

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

5.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, liftschachten, gevel- en kroonlijsten, luifels, uitbouwen, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouw-, c.q. bestemmingsgrenzen niet meer dan 1,00 m bedraagt.

5.3 Bestaande maten en afstanden

5.3.1 Maximale maatvoering

Indien afstanden tot, en bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.3.2 Minimale maatvoering

In die gevallen dat afstanden tot, bouwhoogten, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Woningwet, op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder bedragen dan ingevolge hoofdstuk 2 is voorgeschreven, mogen deze maten en hoeveelheden als minimaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.3.3 Heroprichting

In het geval van (her)oprichting van gebouwen is het bepaalde in 5.3.1 en 5.3.2 uitsluitend van toepassing indien het geschiedt op dezelfde plaats.

5.4 Parkeernormen

Bij het oprichten van gebouwen of het veranderen in gebruik dient de inrichting van elk perceel zodanig te zijn dat voldoende ruimte aanwezig is om zowel het parkeren als het eventueel laden en lossen op eigen terrein te kunnen afwikkelen. Op eigen terrein dient voorzien te zijn in voldoende parkeeraccommodatie, inclusief parkeergelegenheid voor werknemers en bezoekers, conform de parkeernormen van de gemeente De Wolden.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Strijdig gebruik

Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden voor de opslag van (aan het oorspronkelijk verkeer onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- b. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil, anders dan in het kader van de bedrijfsvoering;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Geringe afwijking van maten

- a. Het bevoegd gezag kan met een omgevingsvergunning afwijken van:
1. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
 2. de bestemmingsregels en toestaan dat het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
 3. de bestemmingsregels voor het bouwen teneinde een geringe mate van afwijking van de plaats en richting van de bestemmingsgrenzen toe te staan dit noodzakelijk is in verband met afwijkingen of onnauwkeurigheden ten opzichte van de feitelijke situatie of in die gevallen waar een rationele verkaveling van de gronden een geringe afwijking vergt;
 4. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van de bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
 5. de bestemmingsregels ten aanzien van de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van kunstwerken, geen gebouwen zijnde, en ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, wordt vergroot tot niet meer dan 45 m;

mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- het straat- en bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de milieusituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden;

van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

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 het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. 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.

8.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig bij omgevingsvergunning afwijken van lid 8.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 8.1 met maximaal 10%.

8.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 8.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder omgevingsvergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.4 Overgangsrecht gebruik

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

8.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 8.4, 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.

8.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 8.4, 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.

8.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 8.4 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 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Speel- en IJsboerderij De Drentse Koe.