

## Regels

## Inhoudsopgave

<b>Hoofdstuk 1</b>	<b>Inleidende regels</b>	<b>2</b>
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	6
<b>Hoofdstuk 2</b>	<b>Bestemmingsregels</b>	<b>7</b>
Artikel 3	Bedrijf	7
Artikel 4	Groen	10
Artikel 5	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog	11
Artikel 6	Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog	13
<b>Hoofdstuk 3</b>	<b>Algemene regels</b>	<b>15</b>
Artikel 7	Anti-dubbeltelregel	15
Artikel 8	Algemene bouwregels	16
Artikel 9	Algemene gebruiksregels	17
Artikel 10	Algemene afwijkingsregels	18
Artikel 11	Algemene procedureregels	19
<b>Hoofdstuk 4</b>	<b>Overgangs- en slotregels</b>	<b>20</b>
Artikel 12	Overgangsrecht	20
Artikel 13	Slotregel	21
<b>Bijlagen bij de regels</b>		<b>22</b>
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	23
Bijlage 2	Erfinrichtingsplan	24

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan 'Voor de Blanken 4 Ruinen' van de gemeente De Wolden;

**1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1690.BP00307-0401 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 agrarisch bedrijf:**

een veehouderij, akkerbouw- of tuinbouwbedrijf, niet zijnde een glastuinbouwbedrijf, een champignonkwekerij of een gebruiksgerichte paardenhouderij (manege);

**1.7 bebouwing:**

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

**1.8 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.9 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.10 bijgebouw**

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

**1.11 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;

**1.12 bouwperceel:**

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

**1.13 bouwperceelgrens:**

een grens van een bouwperceel;

**1.14 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;

**1.15 dak:**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

**1.16 erf:**

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan of een beheersverordening van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

**1.17 gebouw:**

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

**1.18 gevellijn:**

een geometrisch bepaald figuur, waarmee een lijn is aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het bebouwen van deze gronden;

**1.19 hoofdgebouw:**

het gebouw, of gedeelte daarvan, op een perceel dat gelet op de bestemming en uiterlijke verschijningsvorm het belangrijkste is;

**1.20 maaiveld:**

de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

**1.21 nadere eis:**

een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder d van de Wet ruimtelijke ordening;

**1.22 normaal onderhoud:**

werkzaamheden die regelmatig noodzakelijk zijn voor een goed beheer van de gronden, waaronder begrepen de handhaving dan wel de realisering van de bestemming;

**1.23 omgevingsvergunning**

vergunning voor activiteiten als genoemd in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

**1.24 peil:**

a. peil gebouw:

de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang na voltooiing van de bouw;

b. in andere gevallen:

de hoogte ter plaatse van het aansluitende afgewerkte terrein;

**1.25 prostitutie**

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

**1.26 seksinrichting:**

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, alsmede een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een seks theater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

**1.27 voorgevel:**

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw of, indien een perceel met meerdere zijden aan een weg grenst, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

**1.28 voorgevelrooilijn:**

een lijn, welke zoveel mogelijk aansluit aan de ligging van de oorspronkelijke voorgevels van de hoofdgebouwen;

**1.29 woning:**

een complex van ruimten dat dient voor de zelfstandige huisvesting van één afzonderlijk huishouden;

**1.30 woonhuis:**

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat.

## **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 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 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, ondergeschikte bouwonderdelen als goten van dakkapellen niet meegerekend;

### **2.4      de inhoud van een bouwwerk:**

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

### **2.5      de oppervlakte van een bouwwerk:**

de buitenwerks gemeten oppervlakte van een gebouw of een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met inbegrip van bovengrondse onderdelen, voorzover aanwezig op 1,00 m of hoger boven peil, uitgezonderd de ondergeschikte bouwonderdelen zoals goten en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen met een maximale oversteek van 40 cm;

### **2.6      de afstand tot de (bouw)perceelsgrens:**

vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (bouw)perceelsgrens.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Bedrijf

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie tot en met 1', bedrijf uit de categorie 1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie tot en met 2', bedrijf uit de categorieën 1 tot en met 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1;
- c. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf van categorie tot en met 3.1', bedrijf uit de categorieën 1 tot en met 3.1 van de Staat van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in Bijlage 1;
- d. bedrijfswoning;
- e. aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij een bedrijfswoning;
- f. met dien verstande dat per bestemmingsvlak niet meer dan één bedrijf met één bedrijfswoning is toegestaan;

alsmede in beperkte mate voor:

- g. wegen en paden;
- h. water;

met de daarbij behorende:

- i. tuinen, erven en terreinen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

#### 3.2 Bouwregels

- a. Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:
  1. het maximale bebouwingspercentage van een bouwperceel mag niet meer dan 60 % bedragen;
  2. de afstand van gebouwen tot de perceelgrens moet ten minste 5 m bedragen;
  3. de maatvoering van een gebouw moet voldoen aan de eisen die in het volgende bouwschema zijn gesteld:

Functie van een gebouw	maximale oppervlakte in m <sup>2</sup>		goothoogte in m	dakhelling in °	
	per gebouw	gezamenlijk	max.	min.	max.
bedrijfsgebouw	-	-	4	15	60
bedrijfswoning	150	-	4	20	60
aan- en uitbouwen en bijgebouwen bij de bedrijfswoning	-	100	3	-	60

- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt de volgende bepaling:
  1. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 10 m bedragen.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a geldt dat indien een afwijkende maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze maatvoering als maximum respectievelijk minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en dat ingeval van herbouw de afwijkende maatvoering mag worden aangehouden, met dien verstande dat de herbouw op dezelfde plaats moet plaatsvinden.

### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing met oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### **3.4 Afwijken van de bouwregels**

#### *3.4.1 Afwijkingsregels*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 3.2 sub a onder 5 ten behoeve van het verhogen van de maximale goothoogte voor bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning tot 5,5 m.

#### *3.4.2 Afwegingskader*

Bij een besluit tot afwijking moeten de belangen worden afgewogen met oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van:

- a. het bebouwingsbeeld;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

### **3.5 Specifieke gebruiksregels**

#### *3.5.1 Strijdig gebruik*

Tot en met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor recreatieve doeleinden;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor detailhandel;
- c. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- d. het gebruik van de gronden als erf, buiten een zone van 25 m vanaf de zij- en achtergevel (s) van de bedrijfswoningen.

#### *3.5.2 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 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform de in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a mogen gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving worden gebruikt onder de voorwaarde dat binnen 18 maanden na het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Erfinrichtingsplan , teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.



### 3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.1:

- a. ten behoeve van gebruik van de gronden en bouwwerken voor productiegebonden detailhandel, met dien verstande dat:
  1. uitsluitend agrarische bedrijfs-/streekelijke producten is toegestaan;
  2. het ondergeschikt is aan de bestemming;
  3. het plaatsvindt in bestaande bebouwing;
  4. reclame-uitingen zijn niet toestaan;
  5. parkeren op eigen terrein plaatsvindt;
  6. en het geen onevenredige afbreuk oplevert met betrekking tot het winkelapparaat in de kernen.
- b. en kan worden toegestaan dat tevens bedrijven worden toegelaten die niet zijn genoemd in Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten of die volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten van een hogere categorie zijn, voorzover het betrokken bedrijf naar aard en invloed op de omgeving geacht kan worden te behoren tot de reeds toegelaten categorie, met dien verstande dat:
  1. Bevi-inrichtingen niet zijn toegestaan;
  2. vuurwerkbedrijven niet zijn toegestaan;
  3. Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan;
  4. inrichtingen die zijn genoemd in bijlage C en D van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 niet zijn toegestaan.
- c. indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals genoemd in Bijlage 2 andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:
  1. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in Bijlage 2 opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden;
  2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden;
  3. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de belangen van eigenaren en gebruikers van omliggende gronden.

## **Artikel 4      Groen**

### **4.1      Bestemmingsomschrijving**

De voor Groen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de cultuurhistorische, natuurlijke en landschappelijke waarden van het bosgebied;  
met daaraan ondergeschikt:
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;

### **4.2      Bouwregels**

Op de voor Groen aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.

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

#### *4.3.1      Vergunningplicht*

Behoudens het bepaalde in lid 4.1 is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning erfbeplanting te verwijderen of bomen te kappen.

#### *4.3.2      Uitzonderingen vergunningplicht*

Het in lid 4.3.1 vervatte verbod geldt niet voor het uitvoeren van de volgende werken en werkzaamheden:

- a. werken en werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee rechtens is of mag worden begonnen ten tijde van het onherroepelijk worden van het plan.

#### *4.3.3      Toelaatbaarheid werken en werkzaamheden*

Werken en werkzaamheden als bedoeld in lid 4.3.1, zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, een of meer waarden of functies van de in die artikelen bedoelde gronden, welke het plan beoogt te beschermen niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast.

## Artikel 5 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog

### 5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en) (basisbestemming), mede bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de archeologische waarden; met daarbij behorende:
- b. bouwwerken;
- c. voorzieningen.

### 5.2 Bouwregels

Op de voor Waarde - Archeologische verwachtingswaarde hoog aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd.

#### 5.2.1 Uitzondering

Het bepaalde in 5.2 is niet van toepassing op:

- a. bouwwerken en -projecten met een oppervlakte van niet meer dan 100 m<sup>2</sup>, waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,3 m zal kunnen worden verstoord;
- b. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor bouwen is vereist;
- c. bouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning voor bouwen is verleend en waarbij een rapport is overgelegd waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

### 5.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning van het bepaalde in 5.2 en kan worden toegestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

#### 5.3.1 Afwegingskader

Een in 5.3 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. uit het **onder a** genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toestaan van de afwijking zullen worden verstoord, waarbij een of meerdere van de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 5.3.2 Vergunning niet vereist

Een in 5.3 genoemde vergunning is niet vereist indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;

- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt gebruikt.

### 5.3.3 *Verplichtingen*

Aan een in 5.3 genoemde vergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

### 5.4.1 *Verbod*

Het is in onderstaande gevallen verboden om zonder een omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid op gronden over een oppervlakte van 100 m<sup>2</sup> of meer uit te voeren of te laten uitvoeren die kan leiden tot het verstoren van de bodem tot een diepte van 0,3 m:

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. de aanleg van drainage ongeacht de diepte, tenzij het gaat om vervanging van reeds bestaande drainage;
- c. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilieren van waterlopen, sloten en greppels;
- d. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- e. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- f. het beplanten van gronden met diepwortelende bomen en struiken.

### 5.4.2 *Uitzondering op verbod*

Het in **5.4.1** vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde:

- a. ten dienste van het onderzoek naar het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden;
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. die reeds legaal in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- e. die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

### 5.4.3 *Strijd met bestemming*

- a. De werken of werkzaamheden, zoals in 5.4.1, zijn in strijd met de bestemming, indien daardoor de waarden, zoals bedoeld in 5.1, onevenredig worden aangetast, hetgeen dient te blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld;
- b. een rapport als bedoeld onder a is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden middels andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan ook als een rapport beschouwd.

## Artikel 6 Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog

### 6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor:

- a. het behoud, de bescherming en/of het herstel van de (verwachte) archeologische waarden; met daarbij behorende:
- b. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
- c. voorzieningen.

### 6.2 Bouwregels

Op de voor Waarde - Archeologische verwachtingswaarde middelhoog aangewezen gronden mogen, in afwijking van hetgeen in de overige regels is bepaald, geen bouwwerken worden gebouwd.

#### 6.2.1 Uitzonderingen

Het bepaalde in 6.2 is niet van toepassing op:

- a. bouwwerken en -projecten met een oppervlakte van niet meer dan 1.000 m<sup>2</sup>, waarbij de bodem niet op een grotere diepte dan 0,3 m zal kunnen worden verstoord;
- b. activiteiten waarvoor geen omgevingsvergunning voor bouwen is vereist;
- c. bouwprojecten waarvoor een omgevingsvergunning is verleend en waarbij een rapport is overlegd waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.

### 6.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 6.2 en kan worden toegestaan dat wordt gebouwd ten dienste van en conform de (basis)bestemming.

#### 6.3.1 Afwegingskader

Een in 6.3 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien:

- a. daartegen uit hoofde van de bescherming van de archeologische waarde geen bezwaar bestaat, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.
- b. uit het onder a genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het toestaan van de afwijking zullen worden verstoord, waarbij een of meerdere van de volgende voorwaarden kunnen worden verbonden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:
  1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
  2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
  3. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

#### 6.3.2 Vergunning niet vereist

Een in 6.3 genoemde vergunning is niet vereist indien:

- a. op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn, dan wel naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld;

- b. het bouwplan betrekking heeft op wijziging of vervanging van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en de bestaande fundering wordt gebruikt.

### 6.3.3 *Verplichtingen*

Aan een in 6.3 genoemde vergunning kunnen in het belang van de archeologische monumentenzorg de volgende voorwaarden worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de activiteit die tot de bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij de vergunning te stellen kwalificaties.

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

### 6.4.1 *Verbod*

Het is in onderstaande gevallen verboden om zonder een omgevingsvergunning een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid op gronden over een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> of meer uit te voeren of te laten uitvoeren die kan leiden tot het verstoren van de bodem tot een diepte van 0,3 m:

- a. het verzetten van grond (afgraven, ophogen, vergraven, egaliseren, diepploegen, diepwoelen) op een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld;
- b. het graven, dempen, dan wel verdiepen, vergroten of anderszins herprofilen van waterlopen, sloten en greppels;
- c. het aanbrengen van verhardingen en/of verharde oppervlakten anders dan een bouwwerk;
- d. het aanbrengen van ondergrondse leidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- e. het beplanten van gronden met diepwortelende bomen en struiken.

### 6.4.2 *Uitzondering op verbod*

Het in 6.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde:

- a. ten dienste van het onderzoek naar het behoud, de bescherming en/of het herstel van archeologische waarden;
- b. die het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- c. die reeds legaal in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. waarvoor een vergunning is vereist krachtens de Ontgrondingenwet;
- e. die de archeologische waarde niet onevenredig aantasten, hetgeen kan blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden, die blijkens de aanvraag (zullen) worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld.

### 6.4.3 *Strijd met de bestemming*

- a. De werken of werkzaamheden, zoals in 6.4.1, zijn in strijd met de bestemming, indien daardoor de waarden, zoals bedoeld in 6.1, onevenredig worden aangetast, hetgeen dient te blijken uit een rapport waarin de archeologische waarde van de gronden in voldoende mate is vastgesteld.
- b. Een rapport als bedoeld onder a is niet noodzakelijk indien naar het oordeel van burgemeester en wethouders de archeologische waarde van de gronden middels andere beschikbare informatie afdoende is vastgesteld. Deze informatie wordt dan ook als een rapport beschouwd.

## **Hoofdstuk 3      Algemene regels**

### **Artikel 7      Anti-dubbeltelregel**

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 8      Algemene bouwregels**

De regels van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9, lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b. de bereikbaarheid van gebouwen voor wegverkeer;
- c. de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- d. het bouwen bij hoogspanningsleidingen en ondergrondse hoofdtransportleidingen;
- e. de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f. de ruimte tussen bouwwerken; en
- g. erf- en terreinafscheidingen.



## **Artikel 9      Algemene gebruiksregels**

### **9.1      Gebruiksverbod**

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit plan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel, strijdig met de aan de grond gegeven bestemming (en).

### **9.2      Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder c van de Wabo wordt in elk geval verstaan, het gebruiken, te doen of laten gebruiken van bebouwde en onbebouwde gronden ten behoeve van:

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een prostitutiebedrijf;
- c. 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;
- d. het storten van puin en afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen.

### **9.3      Afwijken van de gebruiksregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder lid 9.1 en 9.2 indien strikte toepassing van deze regel leidt tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, die niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

### **9.4      Strafbepaling**

Overtreding van het verbod gesteld in lid 9.1 en 9.2 wordt hierbij aangemerkt als een strafbaar feit en daarmee als een economisch delict als bedoeld in artikel 1a, onder 2° van de Wet op de economische delicten.

## **Artikel 10    Algemene afwijkingsregels**

### **10.1    Afwijkingsregels**

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages;
- b. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en toestaan dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, al dan niet ten behoeve van de betreffende bestemmingen voor zend-, ontvangst- en /of antennemasten wordt vergroot tot 45 m.

### **10.2    Afwegingskader**

Een vergunning als bedoeld in lid 10.1 wordt slechts verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

1. het straat- en bebouwingsbeeld;
2. de woonsituatie;
3. de milieusituatie;
4. de verkeersveiligheid;
5. de sociale en/of externe veiligheid;
6. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

## **Artikel 11      Algemene procedureregels**

Bij het stellen van nadere eisen die onderdeel uitmaken van de regels van dit bestemmingsplan worden de navolgende procedureregels in acht genomen:

- a. het ontwerp-besluit ligt gedurende twee weken ter inzage;
- b. burgemeester en wethouders geven tevoren kennis van de terinzagelegging in een of meer dag of nieuwsbladen die in de gemeente worden verspreid en voorts op de gebruikelijke wijze;
- c. de kennisgeving houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het schriftelijk kenbaar maken van zienswijzen bij burgemeester en wethouders tegen het ontwerpbesluit, gedurende de hiervoor onder a. genoemde termijn;
- d. indien tegen het ontwerp-besluit zienswijzen zijn kenbaar gemaakt, wordt het besluit met redenen omkleed;
- e. burgemeester en wethouders delen aan hen die hun zienswijze hebben kenbaar gemaakt de beslissing daaromtrent mede.

## Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

### Artikel 12 Overgangsrecht

#### 12.1 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.

#### 12.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van lid 12.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in lid 12.1 met maximaal 10%.

#### 12.3 Uitzondering op het overgangsrecht bouwwerken

Lid 12.1 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 plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### 12.4 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.

#### 12.5 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in lid 12.4, 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.

#### 12.6 Verboden gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in lid 12.4, 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.

#### 12.7 Uitzondering op het overgangsrecht gebruik

Lid 12.4 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 13 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan "Voor de Blanken 4 Ruinen" van de gemeente De Wolden.

Aldus vastgesteld door de Raad in de vergadering d.d.

, Voorzitter

, Griffier

## **Bijlagen bij de regels**

## **Bijlage 1    Staat van bedrijfsactiviteiten**

## **Bijlage 2 Erfinrichtingsplan**