

## Inhoudsopgave

<b>HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS .....</b>	<b>2</b>
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten .....	6
<b>HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS .....</b>	<b>8</b>
Artikel 3 Groen .....	8
Artikel 4 Wonen.....	9
Artikel 5 Waarde – Archeologie 2 .....	12
<b>HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....</b>	<b>15</b>
Artikel 6 Anti-dubbeltelregel.....	15
Artikel 7 Algemene gebruiksregels .....	16
Artikel 8 Algemene afwijkingsregels .....	17
Artikel 9 Algemene procedureregels.....	19
Artikel 10 Overige regels .....	20
<b>HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....</b>	<b>21</b>
Artikel 11 Overgangsrecht bouwwerken .....	21
Artikel 12 Slotregel.....	22

## **Hoofdstuk 1 Inleidende regels**

### **Artikel 1 Begrippen**

#### **1.1 Plan**

het bestemmingsplan Zuidwolde-dorp, Noorder-Esweg 45 te Zuidwolde , van de gemeente De Wolden;

#### **1.2 bestemmingsplan**

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1690.BP00337-0401 met de bijbehorende regels en eventuele bijlagen;

#### **1.3 achtererfgebied**

erf aan de achterkant en aan de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 3 m van de voorkant, van het hoofdgebouw;

#### **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 aan huis verbonden bedrijf**

kleinschalige bedrijvigheid als bedoeld in Bijlage 1 Lijst aan huis toelaatbare beroepen en bedrijven, die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

#### **1.7 aan huis verbonden beroep**

een dienstverlenend beroep als bedoeld in Bijlage 1 Lijst aan huis toelaatbare beroepen en bedrijven, dat in of bij een woning wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is;

#### **1.8 bebouwing**

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

#### **1.9 bedrijf**

een onderneming waarbij het accent ligt 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 dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

#### **1.10 bestemmingsgrens**

de grens van een bestemmingsvlak;

#### **1.11 bestemmingsvlak**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

### **1.12 bijbehorend bouwwerk**

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

### **1.13 bouwen**

Het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### **1.14 bouwgrens**

de grens van een bouwvlak;

### **1.15 bouwperceel**

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

### **1.16 bouwperceelgrens**

de grens van een bouwperceel;

### **1.17 bouwvlak**

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

### **1.18 Bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### **1.19 dak**

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

### **1.20 detailhandel**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), het verkopen en/of leveren van goederen, geen motorbrandstoffen zijnde, aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit. Onder detailhandel vallen geen afhaalzaken en maaltijdbezorgdiensten;

### **1.21 dienstverlening**

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen, waaronder een belwinkel en internetcafé;

### **1.22 erker**

een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning;

### **1.23 gebouw**

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

#### **1.24 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.

#### **1.25 horeca(bedrijf)**

een bedrijf, in hoofdzaak gericht op het verstrekken van ter plaatse te nuttigen spijzen en/of dranken, zoals vermeld in Bijlage 2 Lijst van horecabedrijven;

#### **1.26 huishouden**

een alleenstaande, dan wel twee of meer personen, die een duurzame gemeenschappelijke huishouding voeren of willen voeren;

#### **1.27 nadere eis**

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

#### **1.28 omgevingsvergunning**

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

#### **1.29 Overig bouwwerk**

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

#### **1.30 overkapping**

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat hooguit aan twee zijden tegen gevels is aangebouwd en aan minimaal twee zijden open is;

#### **1.31 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.

#### **1.32 peil**

- a. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang direct aan de weg grenst: de hoogte van de weg ter plaatse van die hoofdtoegang;
- b. voor een bouwwerk, waarvan de hoofdtoegang niet direct aan de weg grenst: de hoogte van het terrein ter hoogte van die hoofdtoegang bij voltooiing van de bouw;
- c. indien de onder a en b genoemde peilen in het veld aanleiding geven tot onduidelijkheden, een door of namens burgemeester en wethouders aan te wijzen peil;

#### **1.33 prostitutie**

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

#### **1.34 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 sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

#### **1.35 Staat van Bedrijfsactiviteiten**

de Staat van Bedrijfsactiviteiten die van deze regels onderdeel uitmaakt;

#### **1.36 twee-aaneenwoning**

een woning van het type twee-aaneengebouwd;

#### **1.37 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;

#### **1.38 vrijstaande woning**

een woning zonder gemeenschappelijke wand met een andere woning;

#### **1.39 watergang**

een werk, al dan niet overdekt, dienend om in het openbaar belang water te ontvangen, te bergen, af te voeren en toe te voeren, de boven water gelegen taluds, bermen en onderhoudspaden daaronder mede verstaan;

#### **1.40 woning**

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

#### **1.41 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 Gebouwen en bouwwerken

*a. De afstand van een bouwwerk tot de zijdelingse perceelgrens:*

vanaf de buitenwerkse gevelvlakken dan wel, indien sprake is van overstekende daken met een overstekend gedeelte van meer dan 0,75 m, respectievelijk overstekken van meer dan 0,75 m, vanaf de buitenrand van het overstekende dak/de overstek, neerwaarts geprojecteerd, tot de kadastrale zijgrens van het perceel.

*b. 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.

*c. De breedte van een gebouw:*

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van de scheidingsmuren.

*d. De dakhelling:*

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

*d. 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.

*e. 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.

*f. 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, met dien verstande dat overstekken van het dak die groter zijn dan 0,4 m moeten worden meegerekend.

### 2.2 Ondergeschikte bouwdelen

Bij het meten worden ondergeschikte bouwdelen, als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons en overstekende daken buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding van bouwvlak- of bestemmingsgrenzen niet meer dan 1 m bedraagt.

### **2.3 Maatvoering**

Alle maten zijn tenzij anders aangegeven:

- a. voor lengten in meters (m);
- b. voor oppervlakten in vierkante meters (m<sup>2</sup>);
- c. voor inhoudsmaten in kubieke meters (m<sup>3</sup>);
- d. voor verhoudingen in procenten (%);
- e. voor hoeken/hellingen in graden (°).

### **2.4 Meten**

Bij de toepassing van deze regels wordt gemeten tot of vanuit het hart van de lijn.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Groen**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor "Groen" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
  - b. opgaande beplantingen;
- met daarbijbehorende:
- c. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
  - d. paden en verhardingen;
  - e. voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van het vasthouden, bergen, aan- en afvoeren van water.

#### **3.2 Bouwregels**

##### **3.2.1 Gebouwen**

Gebouwen mogen niet worden gebouwd.

##### **3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde**

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen niet worden gebouwd.

#### **3.3 Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing ten behoeve van:

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

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

##### **3.4.1 Afwijkingsregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.2 en toestaan dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde gebouwd worden met een maximale bouwhoogte van 1,5 meter;

##### **3.4.2 Afwegingskader**

Voor een besluit tot afwijking moeten de belangen worden afgewogen volgens het afwegingskader zoals opgenomen in artikel 7.1.2



## **Artikel 4 Wonen**

### **4.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf als bedoeld in Bijlage 1 Lijst aan huis toelaatbare beroepen en bedrijven tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m<sup>2</sup>;
- b. de waterhuishouding;
- c. gebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- f. tuinen;
- g. erven;
- h. parkeervoorzieningen, met dien verstande dat het parkeren plaatsvindt ter plaatse van de op de verbeelding weergegeven functieaanduiding 'parkeerterrein (p)';

### **4.2 Bouwregels**

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

#### **4.2.1 Hoofdgebouwen**

Voor een hoofdgebouw gelden de volgende regels:

- a. een hoofdgebouw dient binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. een hoofdgebouw mag (in een rij) aanééngebouwd worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' het aantal aaneen te bouwen woonhuizen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal;
- c. de breedte van een woonhuis mag niet minder dan 5 m bedragen;
- d. de afstand van de vrijstaande zijde van een aaneengebouwd woonhuis tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 3 m bedragen;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 6 m bedragen;
- f. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10,5 m;
- g. de dakhelling niet minder dan 25° en niet meer dan 60° bedragen;
- h. afwijkingen in maten en afmetingen zoals die bestaan op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan mogen gehandhaafd worden;
- i. een gebouw waarbij gelet op omvang of functie ruimte nodig is voor het parkeren of stallen van motorvoertuigen mag alleen worden gebouwd indien uit de aanvraag om omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte wordt gerealiseerd.

#### **4.2.2 Bijbehorende bouwwerken**

Voor een bijbehorend bouwwerk gelden de volgende regels:

- a. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan mag niet minder dan 4 m bedragen en in geval van een platte afdekking niet minder dan 1 m;
- b. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens mag niet minder dan 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 50% van het bij het hoofdgebouw behorend achtererfgebied, met een maximum van 100 m<sup>2</sup> dan wel de oppervlakte van het hoofdgebouw'

- d. bij de berekening van de onder c bedoelde oppervlakte telt de binnen het bouwvlak gebouwde oppervlakte niet mee;
- e. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen met dien verstande dat de goothoogte voor aangebouwde bouwwerken mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofgebouw;

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

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

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

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

#### **4.3.1 Omgevingsvergunning**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 4.2.1 en kan worden toegestaan dat:
  - 1. het bouwvlak met een oppervlakte van niet meer dan 25 m<sup>2</sup> wordt overschreden;
  - 2. gebouwd wordt met een lessenaarsdak en dat de goothoogte aan één zijde wordt verhoogd tot niet meer dan 9 m;
  - 3. de dakhelling voor niet meer dan 50% van het dakoppervlak wordt verminderd tot 0°;
  - 4. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens wordt verminderd tot 0 m;

#### **4.3.2 Afwegingskader**

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

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

#### **4.4 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.4.1 Strijdig gebruik**

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

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

#### **4.5 Afwijken van de gebruiksregels**

##### **4.5.1 Omgevingsvergunning**

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

- a. kan worden toegestaan dat de oppervlakte voor een aan huis verbonden beroep/bedrijf niet meer dan 100 m<sup>2</sup> bedraagt, met dien verstande dat deze oppervlakte de oppervlakte van het hoofdgebouw niet te boven mag gaan;

##### **4.5.2 Afwegingskader**

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

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

## **Artikel 5 Waarde – Archeologie 2**

### **5.1 Bestemmingsomschrijving**

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

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

### **5.2 Bouwregels**

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

### **5.3 Afwijken van de bouwregels**

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

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

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren daar waar de gronden op de Archeologische beleidskaart zijn aangegeven als 'terreinen op de archeologische monumentenkaart', zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
  1. ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of het 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, baggeren en dempen van sloten, vaarten en andere watergangen;
  3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;

4. het aanbrengen of rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd 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. 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;
  5. het aanleggen en vervangen van drainage daar waar de gronden op de Archeologische beleidskaart zijn aan gegeven als 'hoge verwachting (essen)';
- c. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m<sup>2</sup> uit te voeren daar waar de gronden op de Archeologische beleidskaart zijn aangegeven als 'historische kernen', zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
  1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm, met dien verstande dat geen vergunning nodig is wanneer het betreft niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
  2. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
  3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
  4. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte en/of voor zover het gaat om planten waarvan zeker is dat bij de oogst van de plant, dan wel het verwijderen van de gehele plant, de bodem dieper dan 30 cm wordt geroerd.
- d. De onder a, b en c 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;

6. noodzakelijk zijn om uitvoering te geven aan het bij deze regels opgenomen erfinrichtingsplan.

De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht, vaststaat dat er geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en/of cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of bescherming van die waarden of de eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

## **Hoofdstuk 3 Algemene regels**

### **Artikel 6 Anti-dubbelregel**

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

## **Artikel 7 Algemene gebruiksregels**

### **7.1 Gebruik**

#### **7.1.1 Strijdig gebruik**

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan:

- a. het (laten) gebruiken van gebouwen ten behoeve van een seksinrichting, tenzij anders in dit plan is geregeld;
- b. het (laten) gebruiken van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning.

#### **7.1.2 Toegestaan gebruik**

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken van een bijbehorend bouwwerk bij een woning ten dienste van bewoning door een persoon die vanwege zijn gezondheidstoestand is aangewezen op de niet bedrijfsmatige zorg van een bewoner van de woning;
- b. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
  1. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, tenzij deze in het plan specifiek zijn geregeld;
  2. hoogspanningsleidingen;
  3. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer.



## Artikel 8 Algemene afwijkingsregels

### 8.1 Afwijken

#### 8.1.1 Omgevingsvergunning

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, aantallen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen, aantallen en percentages;
- b. de bestemmingsregels teneinde het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling in geringe mate aan te passen, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het plan niet wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht voor de juiste verwezenlijking van het plan;
- d. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde opdat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde opdat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvangen/ of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- f. de bestemmingsregels opdat de grenzen van het bouwvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
  1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen;
  2. gevel- en kroonlijsten, overstekende daken;
  3. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, met dien verstande dat:
    - de bouwvlakgrens met niet meer dan 1,5 m mag worden overschreden;
    - de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens niet minder dan 3 m mag bedragen;
    - de gezamenlijke oppervlakte per erker niet meer dan 6 m<sup>2</sup> mag bedragen;
    - de gezamenlijke oppervlakte van een erker niet wordt meegerekend bij de bepaling van de oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken;
- g. de eis dat bij een aanvraag van een omgevingsvergunning blijkt dat voldoende parkeer- of stallingsruimte moet worden gerealiseerd indien op andere wijze in de nodige parkeer- en/of stallingsruimte wordt voorzien;
- h. de bestemmingsregels en kan logiesverstrekking worden toegestaan, waarbij in ieder geval wordt getoetst aan de volgende criteria:
  1. vestiging is toegestaan binnen de gehele gemeente;
  2. vestiging moet plaatsvinden binnen bestaande bebouwing, en mag zowel in een hoofdgebouw als in een bijgebouw gerealiseerd worden. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
  3. in een bijgebouw mogen uitsluitend slaapplekken met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld moet in het bijbehorende hoofdgebouw een ontbijtruimte, en mag een eventuele woonkamer, worden gerealiseerd;
  4. het bijgebouw dient in de directe nabijheid van en een duidelijke relatie te hebben met het hoofdgebouw;

5. de uiterlijke kenmerken van het bijgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd;
6. er mogen maximaal drie slaapkamers gerealiseerd worden;
7. er mag geen keukenblok in de kamers worden gemaakt;
8. het parkeren dient op het eigen erf plaats te vinden;
9. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging;
10. de vestiging is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
11. de vestiging mag geen onevenredige afbreuk doen aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving.

### **8.1.2 Afwegingskader**

Een in 8.1.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

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

## **Artikel 9 Algemene procedureregels**

### **9.1 Nadere eisen**

Voor een besluit tot het stellen van een nadere eis geldt de volgende voorbereidingsprocedure:

- a. het voornemen ligt, met bijhorende stukken, gedurende twee weken ter inzage;
- b. de terinzagelegging wordt vooraf bekend gemaakt in één of meer dag-, nieuws- of huis-aan-huisbladen of op een andere geschikte wijze;
- c. de bekendmaking houdt mededeling in van de bevoegdheid voor belanghebbenden tot het naar voren brengen van zienswijzen gedurende de onder a genoemde termijn;
- d. burgemeester en wethouders delen aan hen die zienswijzen naar voren hebben gebracht de beslissing daaromtrent mede.

## **Artikel 10 Overige regels**

### **10.1 Werking wettelijke regelingen**

De wettelijke regelingen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan.

## **Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**

### **Artikel 11 Overgangsrecht bouwwerken**

#### **10.1 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 teniet is gegaan.

#### **11.2 Afwijken**

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%.

#### **11.3 Uitzondering**

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 plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### **Overgangsrecht gebruik**

#### **11.1 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, behoudens voor zover uit de Richtlijnen 79/409/EEG en 92/43/EEG van de Raad van de Europese Gemeenschappen van 2 april 1979 inzake het behoud van de vogelstand onderscheidenlijk van 21 mei 1992 inzake de instandhouding van de natuurlijke habitats en de wilde flora en fauna beperkingen voortvloeien ten aanzien van ten tijde van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand gebruik.

#### **11.2 Strijdig gebruik**

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

#### **11.3 Verbod**

Indien het gebruik, bedoeld in 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.

#### **10.4 Uitzondering**

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 12 Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Zuidwolde-dorp, Noorder-Esweg 45 te Zuidwolde.