

Kleine kernen Noord 2023

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Voor de kleine kernen Ansen, Berghuizen, Echten, Koekangerveld en Oosteinde is het bestemmingsplan Kleine Kernen Noord in 2008 vastgesteld. Het bestemmingsplan is nog niet digitaal volgens de laatste standaarden opgesteld. Met de komst van de Omgevingswet is het wenselijk dit alsnog te doen, zodat de overgang naar het nieuwe digitale stelsel gemakkelijker kan verlopen. Vandaar dat voor deze kernen een bestemmingsplan is opgesteld.

Dit bestemmingsplan neemt het geldende planologisch-juridisch kader van het bestemmingsplan, de daarbij behorende wijzigings- en uitwerkingsplannen, deelplannen en de verleende omgevingsvergunningen als uitgangspunt. Dit bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Doel van dit bestemmingsplan is het waarborgen van een overzichtelijke en actuele juridisch-planologische kader voor de dorpen Ansen, Berghuizen, Echten, Koekangerveld en Oosteinde.

1.2 Opgave bestemmingsplan

De ligging en globale begrenzing van het plangebied zijn aangegeven in **figuur 1**. Hier zijn, tot het moment van vaststelling van voorliggend plan, de volgende bestemmingsplannen en wijzigingsplannen van kracht.

Bestemmingsplannen:

- Kleine Kernen Noord 2008, vastgesteld op 9 oktober 2008 en goedgekeurd door GS Drenthe op 26 mei 2009
- Kerkdijk 2 Ansen, vastgesteld op 10 september 2015;
- Echten, Ruinerweg 4 (tearoom), vastgesteld op 30 september 2010;
- Zuidwolderweg 40, Echten, vastgesteld op 28 januari 2016;
- Zuidwolderweg 38-40, Echten, vastgesteld op 17 december 2020;
- Facetbestemmingsplan Oosteinde 2013, vastgesteld op 24 april 2014;
- Bestemmingsplan Hesselterweg 37, vastgesteld op 9 september 2010.

Wijzigingsplannen:

- Wijzigingsplan Kerkdijk 1-3 te Ansen, vastgesteld op 11 mei 2010;
- Wijzigingsplan Kerkdijk 8 te Ansen, vastgesteld op 13 december 2018;
- Wijzigingsplan Dwingelerweg 15 Ansen, vastgesteld op 3 april 2010;
- Wijzigingsplan Ruinerdijk 21 Ansen, vastgesteld op 3 november 2009.
- Wijzigingsplan Zegeringen 3 te Echten, vastgesteld 25 november 2014;
- Wijzigingsplan Ruinerweg 24a Koekangerveld 16 januari 2012;

1.3 Opbouw toelichting

Achtereenvolgens komen na deze inleiding (hoofdstuk 1) de volgende onderwerpen aan bod:

- **hoofdstuk 2 beschrijft de bestaande situatie en benoemt de huidige planologische regels;**
- **hoofdstuk 3 bevat het beleidskader met relevant rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid;**
- **hoofdstuk 4 gaat in op de randvoorwaarden en belemmeringen vanuit omgevings- en milieu aspecten;**
- **hoofdstuk 5 gaat in op de planologische regels en de daarbij behorende verbeelding;**
- **hoofdstuk 6 gaat in op de handhaafbaarheid van het bestemmingsplan;**
- **hoofdstuk 7 gaat in op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.**

Hoofdstuk 2 Huidige situatie

2.1 Plangebied

Het plangebied betreft de kernen Ansen, Berghuizen, Echten, Koekangerveld en Oosteinde. Deze kernen liggen ten noorden van de A28 in de gemeente De Wolden.

2.2 Geldende bestemmingsplan

In het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan Kleine Kernen Noord 2008, in de loop der tijd zijn enkele percelen herzien met deelplannen en wijzigingsplannen. Deze vigerende ruimtelijke plannen zijn doorvertaald in het voorliggende bestemmingsplan 'Kleine kernen Noord 2023' zodat deze plannen volgens de laatste digitale standaarden zichtbaar zijn op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl en bij inwerkingtreding van de op handen zijnde Omgevingswet opgaan in het tijdelijk omgevingsplan.

2.3 Ruimtelijke structuur plangebied

Ruimtelijke structuur en karakteristiek

Ansen en Echten liggen in het esdorpenlandschap en zijn beiden duidelijk herkenbaar als esdorp. Koekangerveld, Berghuizen en Oosteinde zijn gelegen in het gebied dat te omschrijven is als wegdorpenlandschap. Hierna wordt per deelgebied de ruimtelijke structuur en karakteristiek beschreven.

Ansen

De structuur van het esdorp Ansen is nog duidelijk herkenbaar. Ten oosten van het dorp wordt de grote es aangetroffen en aan de overzijde van deze es bevinden zich de bossen van de Anserdennen. Ten noorden van het dorp bevindt zich de overgang van dit esdorpenlandschap naar het jongere heideontginningslandschap. Het dorp vormt een losse verzameling (oorspronkelijk) agrarische bebouwing aan de rand van een relatief grote es. Kenmerkend zijn daarnaast de ligging in een web van onregelmatig uitwaaierende landbouwwegen, de aanwezigheid van een aantal historische boerderijen en schuren en daartussen boomgroepen, moestuinen en huisweiden. De oudste boerderijen staan in het midden van het dorp. Ansen telde voorheen een aantal brinken, namelijk op de hoek Voorlanden-Kerkdijk en op de hoek Kerkdijk-Om de Kamp. Het woongebied aan de Meulekamp, in het zuidoosten van het gebied is planmatig gerealiseerd. Ten zuiden van het dorp liggen in het stroomdal van de Leisloot de lager gelegen madelanden (oorspronkelijke hooilanden).

Binnen het plangebied van Ansen liggen drie rijksmonumenten: Dwingelerweg 9 en 25 en Kerkdijk 5.

Echten

De kern Echten ligt direct ten westen van Hoogeveen, ten zuiden van het spoor (Zwolle-Groningen). De Zuidwolderweg is de belangrijkste ontsluitingsweg in de kern. De oostrand van het plangebied wordt gevormd door het riviertje het Oude Diep.

Het beschermde dorpsgezicht Echten is in 1967 als zodanig aangewezen vanwege de historische bebouwingsvorm en de karakteristieke bebouwing die in Echten goed bewaard zijn gebleven. Bij de ontwikkeling van Echten heeft "Huize Echten" een belangrijke rol gespeeld. Evenals deze havezate is het aangrenzende agrarische dorp Echten van hoge ouderdom. Het dorp is een typisch esdorp. De tekst die hoort bij de beschikking tot aanwijzing van het beschermd dorpsgezicht luidt als volgt;

De buurschap Echten is gelegen aan het beekdal van de Echterestroom op de rand van het Drentse zandplateau in de zuidwesthoek van de provincie. Het is een oude Drentse nederzetting met aan de oostzijde de havezathe Echten, een belangrijk monument waarvan de bijbehorende omliggende terreinen zich uitstrekken tot de thans genormaliseerde stroom. De vrijwel ongeschonden ruimtelijke structuur zowel als de fraaie combinatie van een havezathe met een boerderijengroepering maken dat deze nederzetting van bescheiden omvang zich onderscheidt van andere in het gewest voorkomende

buurschappen.

De havezathe heeft in de ontwikkeling van de streek vooral ten aanzien van de oostelijker gelegen veengronden een belangrijke rol gespeeld. Onder meer is in 1625 het nabij gelegen Hoogeveen door een van de heren van Echten gesticht. Het door grachten omgeven huis heeftthans een 18° eeuwse karakter, maar is van oudere oorsprong. Vóór het huis, dat gericht is op deZuidwolderweg, bevindt zich de oprijlaan met daaraan een tweetal eenvoudige 19° eeuwse bouwhuizen.

Tegenover de ingang tot het huis, aan de westzijde van genoemde weg, ligt de eigenlijke buurschap, bestaande uit een zevental boerderijen. Op het erf van de hoeve Zuidwolderweg 2 (ankerdatering 1745) bevindt zich nog een oude schaapskooi, evenals bij de hoeve Koekangerweg 2. Het pand Koekangerweg 1 heeft een datering in ankers 1730. De eigenaardige groepering van de opstallen, zomede de erfbepanting daarbij, zijn kenmerkend voor het oude Drentse zanddorp. Het geheel is daarom van een niet te miskennen historische waarde. De es, die in verreweg de meeste esdorpen niet meer in gave staat wordt aangetroffen, is hier nog inoorspronkelijke aanleg aanwezig. De relatie ervan met het oude buurschap is ongerept bewaard gebleven.

Ofschoon de uit landschappelijk oogpunt zeer belangrijke es niet in het dorpsgezicht is opgenomen, verdient het toch stellig aanbeveling maatregelen te nemen opdat het karakter van het landschap aan de westzijde van de buurschap zoveel mogelijk onaangetaast blijft.

"Huize Echten" is een havezate, waarvan het oudste gedeelte vermoedelijk uit de 14° eeuw stamt. Het huis is omgeven door een binnen- en buitengracht. Tussen de beide grachten staan een schatboerderij en een koetshuis (vroeger kapel). Aan de weg staat een poortwachterhuis dat door de oprijlaan verbonden is met het huis.

De bebouwing is praktisch geheel in het eigenlijke dorp geconcentreerd. Het dorp bestaat in zijn oorspronkelijke vorm min of meer uit een losse groep van boerderijen, die schijnbaar willekeurig ten opzichte van elkaar zijn geplaatst. Het woongebied aan de Schoolakkers en de Hagenakkers is projectmatig gerealiseerd.

Het dorp en de havezate "Huize Echten" liggen op de overgang van hogere zandgronden naar het lagergelegen stroomdal van de Echterestroom, juist op de grens van overwegend droog naar overwegend nat. De boerderijen liggen aan de (zand)wegen met het werkgedeelte van de boerderij gekeerd naar de weg. De erven rond de boerderijen zijn ruim. Langs de erven wordt veel opgaand geboomte aangetroffen, voornamelijk eiken. De oude boerderijen in Echten worden getypeerd als Saksische boerderijen, dateren uit de achttiende en negentiende eeuw. Karakteristiek zijn tevens de oude bijgebouwen, zoals de verschillende nog aanwezige schaapskooien, turfhokken en bijenstallen.

De bebouwing kent één bouwlaag met een forse kap en is gebouwd van lichtbruine tot roodbruine steen of hout. Rieten daken en pannendaken zijn in een donkere kleur uitgevoerd. De stijl is traditioneel en het gevelbeeld is gesloten en verticaal geleed.

Het meest bekende rijksmonument in Echten is uiteraard de havezate "Huize Echten". Verder zijn er enkele monumentale boerderijen aan de Koekangerweg, de Zegeringen en een voormalige boerderij aan de Zuidwolderweg. Het posthuis te Echten aan de Ruinerweg is een provinciaal monument.

Oosteinde

Het noordelijke en zuidelijke deel van het plangebied Oosteinde (de omgeving Dr. Larijweg en de Wolddijk-Oosteinde) maken deel uit van een dubbel bebouwingslint. Het ertussen gelegen gebied is planmatig gerealiseerd. De Hesselterweg verbindt het noordelijke met het zuidelijke lint en gaat in zuidelijke richting over in de Koekangerweg.

Het dubbele lint is te beschouwen als een ruimtelijk/functionele eenheid, gelegen in een laagveenontginningsgebied. De bebouwing vormt samen met de weg en de beplanting een eenheid. Dit oorspronkelijke slagenlandschap is nog herkenbaar. Opvallend is de voornamelijk eenzijdige bebouwing aan de noordzijde van de Dr. Larijweg. Aan de Wolddijk is hierin meer afwisseling. De openheid met doorzichten naar de opstreckende verkaveling is langs de linten duidelijk aanwezig. Het bebouwingsbeeld wordt voornamelijk gevormd door boerderijen. Het merendeel van de bebouwing staat met de nok haaks op de weg geprojecteerd. De bebouwing in het plandeelgebied heeft één laag met een kap. De gevels van de hoofdgebouwen zijn voornamelijk in roodbruine tot beigebruine baksteen uitgevoerd en de daken van de panden langs de linten zijn veelal van riet.

Binnen de plangrens van Oosteinde zijn geen rijksmonumenten gelegen.

Berghuizen

Berghuizen is gelegen tussen Ruinerwold en Koekange, direct ten noorden van de N375. Berghuizen is gebouwd op de rand van een waterpartij, de Plas te Berghuizen (16 ha), die het plaatsje domineert. Met het omliggend gebied, in totaal 20 ha, werd de Plas in 1950 aan Natuurmonumenten geschonken.

Het dorp was één der eerste Drentse kernen der Afscheidenen, in dit geval van de Hervormde Gemeente Ruinerwold-Koekange. Het behoorde tot die kerkloze buurtschappen, waar geen dominee, maar een schoolmeester de geestelijke leiding had.

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit woonhuizen. Het beeld is dankzij de markante boombeplanting besloten van aard en de bebouwing staat op ruimte afstand van de weg. De nokrichting is evenwijdig aan de weg gelegen. Daarna zijn in de jaren '50 meer woningen gereedgekomen. Verder bestaat de bebouwing uit projectmatig gebouwde twee-onder-een-kapwoningen.

Naast de protestantse kerk kent het dorp een karakteristiek schoolgebouw. De gereformeerde kerk werd gebouwd in 1875, de kosterwoning in 1878. De bebouwing is opgetrokken uit gele of roodbruine steen en heeft een rood of antraciet pannendak. De gevels zijn gesloten en verticaal geleed en hebben een eenvoudige detaillering. Alle bebouwing kent één bouwlaag met kap met uitzondering van Berghuizen 12.

De gereformeerde kerk is het enige binnen het plandeelgebied gelegen rijksmonument.

Koekangerveld

Koekangerveld, gelegen ten noordoosten van Koekange wordt ontsloten via de Ruinerweg en de Mr. De Blickeweg. Het is één van de jongste dorpen van de gemeente De Wolden. Het dorp kent geen bebouwing van voor 1900. De bebouwing is grotendeels in de jaren '20 en '30 gerealiseerd, tijdens en na de werkverschaffing die de ontginning van het gebied ter hand nam.

De bebouwing is eenvoudig van karakter en heeft één bouwlaag met een kap. De nokrichting is haaks op of evenwijdig aan de weg. De afstand onderling is redelijk groot. Het bebouwingsbeeld is daardoor tamelijk open. De hoofdvorm van de bebouwing is eenvoudig en in traditionele stijl uitgevoerd. De gevels zijn uitgevoerd in een gele of lichtbruine steen en de pannen op de daken zijn rood of donker van kleur. De woningen in het oosten van Koekangerveld, gelegen aan De Flinten is projectmatig gerealiseerd.

Koekangerveld kent geen rijksmonumenten.

2.4 Functionele structuur plangebied

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Voorliggend bestemmingsplan betreft een consolidatie van de bestemmingsplannen en wijzigingsplannen die gelden in de kernen Ansen, Berghuizen, Echten, Koekangerveld en Oosteinde. Al deze plannen zijn reeds bij vaststelling getoetst aan het geldende beleidskader. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, daarmee is vernieuwde toetsing niet aan de orde.

Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

Voorliggend bestemmingsplan betreft een consolidatie van de bestemmingsplannen en wijzigingsplannen die gelden in de kernen Ansen, Berghuizen, Echten, Koekangerveld en Oosteinde. Al deze plannen zijn reeds bij vaststelling getoetst aan de omgevingsaspecten. Voorliggend bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, daarmee is vernieuwde toetsing niet aan de orde.

Hoofdstuk 5 Planbeschrijving

5.1 Juridisch systeem

Als opzet voor de planologische regeling van dit gebied, is gekozen voor een verbeelding met flexibele bestemmings- en bouwregels, waarin het door de gemeente vastgestelde beleid wordt omschreven. Hiermee wordt een materiële rechtszekerheid beoogd; alleen activiteiten die in het karakter van het gebied passen zijn toegestaan. De in het plangebied voorkomende stedenbouwkundige kwaliteiten worden door de keuze van de bestemming en de daarin gegeven bouwregels zoveel mogelijk gewaarborgd. Het bestemmingplan valt onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro), die op 1 juli 2008 in werking is getreden. Dit betekent dat het bestemmingsplan is opgezet volgens de wettelijke regelgeving en volgens de nieuwste Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

Deze standaard is per 1 juli 2013 verplicht volgens het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het plan is technisch als een digitaal raadpleegbare versie uitgevoerd en voldoet aan de eisen van DURP (Digitale Uitwisseling in Ruimtelijke Processen). Deze digitale versie is bedoeld om de burger 'online' informatie te verschaffen omtrent het bestemmingsplan. Bovendien is de digitale versie bedoeld voor uitwisseling van gegevens binnen de gemeente en met andere overheidsinstanties. De digitale versie is voor (ontwerp)plannen die na 1 januari 2010 ter inzage worden gelegd verplicht op grond van de nieuwe Wro. Er zal een analoge (papieren) versie van het bestemmingsplan naast het digitale plan blijven bestaan.

5.2 Regels

De regels zijn vervat in artikelen die onderverdeeld zijn in vier delen. In de "Inleidende regels" zijn algemene artikelen opgenomen die voor het gehele plan van belang zijn. In artikel 1 zijn omschrijvingen opgenomen van de in het plan voorkomende relevante begrippen. In artikel 2 is vastgelegd op welke wijze dient te worden gemeten.

Door deze vaste omschrijving van de begrippen en van de wijze van meten wordt eenduidigheid in de bedoelingen van het plan gegeven en wordt de rechtszekerheid vergroot. In de "Bestemmingsregels" zijn de bestemmingen en de gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden van de betreffende gronden aangegeven. De bestemmingen zijn op alfabetische volgorde benoemd.

Deze bestemmingsregels worden in paragraaf 6.3 Verklaring van de bestemmingen nader uitgewerkt. In de "Algemene regels" staan artikelen benoemd die voor alle of meerdere bestemmingen gelden. Het betreffen onder andere de voor alle bestemmingen geldende afwijkingsregels en de algemeen geldende aanduiding regels.

De algemene afwijkingsregels zorgen voor enige verruiming ten behoeve van de flexibiliteit van het plan. Deze afwijkingen zijn niet specifiek op één bestemming gericht. Zij kunnen gebruikt worden ten aanzien van alle bestemmingen.

In de "Overgangs- en slotregels" staan artikelen benoemd die voor alle voorgaande regels gelden. Het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik is hierin geregeld alsmede de slotregel.

5.3 Verklaring van de bestemmingen

In dit bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

Agrarisch

De agrarische bedrijven en gronden die in gebruik zijn ten behoeve van een agrarisch bedrijf hebben de bestemming 'Agrarisch' gekregen. De agrarische bedrijven met een tweede bedrijfswoning zijn specifiek als zodanig bestemd. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat bij bedrijfsbeëindiging een compensatie woning(en) in het kader van ruimte voor ruimte gerealiseerd kan worden dan wel vestiging van een bedrijf mogelijk is in het kader van ruimte voor een bedrijf.

Agrarisch met waarden

Bij deze bestemming moeten de agrarische bedrijven en gronden die in gebruik zijn ten behoeve van een

agrarisch bedrijf gecombineerd worden met de natuurlijke en landschappelijke waarde van de gronden. Binnen deze bestemming is ook een paardenhouderij aanwezig, deze is specifiek als zodanig aangeduid. Daarnaast zijn agrarische bedrijven met een tweede bedrijfswoning specifiek als zodanig bestemd. Deze bestemming kent iets uitgebreidere aanlegvoorschriften dan binnen de bestemming 'Agrarisch'. Rijkmonumenten zijn als zodanig aangeduid.

Bedrijf

Binnen deze bestemming zijn bedrijven toegestaan die staan vermeld in de Staat van bedrijven en behorende tot categorie 1 en 2. Bedrijven met een hogere categorie zijn specifiek als zodanig bestemd. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat bij beëindiging van het bedrijf wonen mogelijk gemaakt kan worden.

Bedrijf - Nutsvoorzieningen

De openbare nutsvoorzieningen die vanwege hun grootte niet onder de bestemming Verkeer of Groen vallen hebben deze bestemming toegekend gekregen.

Bedrijf - Voormalig Agrarisch Bedrijf

Het binnen het plangebied gelegen bedrijf wat eerder een agrarisch bedrijf was is als zodanig bestemd. Anders dan bij de bestemming 'Bedrijf' is de bestaande oppervlakte aan bedrijfsgebouwen toegestaan.

Bos

De gronden zijn bestemd voor hoog opgaande beplanting.

Detailhandel

De binnen het plangebied aanwezige winkels zijn voorzien van de bestemming 'Detailhandel'. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat bij beëindiging van het bedrijf wonen mogelijk gemaakt kan worden.

Gemengd - Landgoed

Het binnen het plangebied gelegen landgoed Echten is voorzien van de bestemming Gemengd - Landgoed. Het landgoed in Echten bestaat uit 't huis te Echten met een tuin gelegen tussen bossen en agrarische gronden. Ook zijn op het terrein een duiventil en een parkeerplaats aanwezig. Deze zijn als zodanig aangeduid. Rijkmonumenten zijn als zodanig aangeduid.

Groen

Overeenkomstig de grotendeels bestaande situatie zijn de structuurbepalende groen elementen, als ook speelterreinen bestemd tot 'Groen'.

Horeca

Binnen deze bestemming zijn horecabedrijven toegestaan die staan vermeld in de Lijst van horecabedrijven en tot en met categorie IV. Horecabedrijven met een hogere categorie zijn specifiek als zodanig bestemd. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat bij beëindiging van het bedrijf wonen mogelijk gemaakt kan worden. Karakteristieke panden gelegen in de welstandswijze gebieden zijn als zodanig aangeduid. Hiervoor zijn beschermende regels in het plan opgenomen.

Maatschappelijk

Onder deze bestemming vallen de educatieve, sociaal-medische, sociaal-culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen en voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en openbare dienstverlening. In het dorpshuis van Berghuizen vindt gedurende een aantal dagen in de week verkoop van patat en andere garnituur plaats. Voor deze activiteit is de functieaanduiding 'horeca van categorie 1' opgenomen. Voor de activiteit wonen is de functieaanduiding 'wonen' opgenomen ten behoeve van de bestaande zorgwoningen. Daarnaast zijn bestaande dienstwoningen toegestaan. Binnen de bestemming is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat bij beëindiging van de maatschappelijke functie wonen mogelijk gemaakt kan worden. Rijkmonumenten zijn als zodanig aangeduid. Dat geldt ook voor de karakteristieke panden gelegen in de welstandswijze gebieden. Hiervoor zijn beschermende regels in het plan opgenomen.

Maatschappelijk - Begraafplaats

De twee locaties die in Berghuizen in gebruik zijn als begraafplaats zijn bestemd ten behoeve van een begraafplaats.

Natuur

De gebieden waarbij het behoud van de natuur- en landschappelijke waarden voorop staan zijn voorzien van de bestemming 'Natuur'.

Tuin

De gedeelten van de percelen waar geen (bij)gebouwen mogen worden gebouwd, hebben deze bestemming gekregen. Meestal liggen deze gronden tussen de voorgevel van de gebouwen en de openbare weg. Ook kan aan de zijkant van de gebouwen deze bestemming gelegen zijn, om een bepaalde openheid te kunnen houden. Daar waar een terras of een bijgebouw is toegestaan ten behoeve van het aangrenzende horecabedrijf is dit specifiek aangeduid.

Verkeer

Onder deze bestemming vallen alle wegen binnen het plangebied. Ook de parkeervoorzieningen, eventuele uitbreiding van de parkeervoorzieningen, ondergeschikte groenvoorzieningen en kleine gedeelten van voortuinen (in bruikleen gegeven) zijn hierbij opgenomen.

Water

Al het water binnen het plangebied en van belang voor de waterhuishouding met de bijbehorende bouwwerken en andere bouwwerken, zoals bruggen en duikers vallen onder deze bestemming. Gebouwen zijn niet toegestaan.

Wonen

Voor alle bestaande woningen in het plangebied is deze bestemming opgenomen. Geregeld wordt waar het hoofdgebouw toegestaan is en regels ten aanzien van bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, als mede erfafscheidingen. Tevens worden regels gegeven voor de toegelaten aan-huis-verbonden beroepen en bedrijvigheid. Voor de verschillende woningtypen zijn passende goot- en bouwhoogten, dakhellingen en kapvormen aangegeven. Wanneer de woonfunctie wordt gecombineerd met een hieraan ondergeschikte activiteit zoals een atelier en een loods ten behoeve van een hoveniersbedrijf zijn deze specifiek als zodanig aangeduid binnen de bestemming 'Wonen'. Rijks- en provinciale monumenten zijn als zodanig aangeduid. Dat geldt ook voor de karakteristieke panden gelegen in de welstandsvrije gebieden. Hiervoor zijn beschermende regels in het plan opgenomen.

Wonen - Garagebox

De garageboxen in Oosteinde die niet gelegen zijn op een bouwperceel behorende bij een woning, zijn onder deze bestemming geregeld.

Woongebied - Uit te werken

In Koekangerveld is aan de Ruinerweg een uitwerkingsbevoegdheid ten behoeve van Wonen opgenomen.

Waarde - Archeologie I t/m IV

Er is een dubbelbestemming opgenomen om de in het plangebied aanwezige archeologische waardevolle gebieden te beschermen. Op basis van de Archeologische beleidskaart zijn per gebied specifieke beschermingsbepalingen opgenomen.

Waarde - Beschermd dorpsgezicht

Een gedeelte van Echten is aangewezen als Beschermd dorpsgezicht. De in het plan opgenomen regeling beoogt de bestaande bebouwing binnen het beschermd dorpsgezicht te beschermen. Het behoud, de bescherming en/of het herstel van de cultuurhistorische karakter van het beschermd dorpsgezicht, komt tot uitdrukking in cultuurhistorische, architectonische en landschappelijke waarden, en zijn eveneens bestemd voor en wat tot uitdrukking komt in:

- de havezathe Echten en omgeving;
- de ruimtelijke structuur
- de fraaie combinatie havezathe Echten met een boerderijengroep;
- de relatie van de oude buurtschap met de es, welke nog in oorspronkelijke aanleg aanwezig is.

De hoofdvorm van de bestaande bebouwing mag in beginsel niet worden gewijzigd. Ter bescherming van de onbebouwde gronden is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

Waarde - Welstandsgebied I t/m IV

Voor een aantal gebieden in Echten en Oosteinde zijn welstandsbepalingen van toepassing. Deze gebieden zijn per welstandsgebied voorzien van de dubbelbestemming Waarde - Welstandsgebied.

Algemene aanduidingsregels

Een klein gedeelte van het plangebied ligt onder de invloed van de radiotelescoop van Dwingeloo. Om eventuele storingen op het functioneren van de radiotelescoop te voorkomen is de aanduidingsregel opgenomen.

Hoofdstuk 6 Handhaving

6.1 Algemeen

Het bestemmingsplan wil een sturend instrument zijn voor de ruimtelijke en functioneel inrichting van de kernen Ansen, Berghuizen, Echten, Koekangerveld en Oosteinde. Aan de hand van de in het bestemmingsplan opgenomen regels worden voorgenomen activiteiten getoetst. Middels het stelsel van vergunningverlening worden de voorschriften toegepast. Als blijkt dat zonder of in afwijking van de regels activiteiten plaatsvinden, is handhaving aan de orde, gericht op het ongedaan maken van een overtreding. Handhaving is belangrijk om de sturing die het bestemmingsplan beoogt tot haar recht te laten komen.

Handhaving heeft echter alleen zin wanneer de noodzaak en het nut hiervan kunnen worden aangetoond, een grondige inventarisatie van de feitelijke situatie (grondgebruik en bebouwing) heeft plaatsgevonden en draagvlak onder betrokkenen kan worden verkregen voor het beleid.

6.2 Inventarisatie

Er heeft bij het opstellen van het bestemmingsplan een inventarisatie van het plangebied plaatsgevonden. Hierbij is gekeken naar het grondgebruik, de verschillende functies en de bebouwing. Daarnaast wordt door middel van de inspraakmogelijkheden een ieder in de gelegenheid gesteld het plan te controleren op onjuistheden.

Hoofdstuk 7 Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het concept-bestemmingsplan wordt ingevolge artikel 3.1.1 Bro aan diverse overleginstanties verstuurd. Nadat de reacties zijn verwerkt wordt het ontwerp-bestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegd.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Met voorliggend bestemmingsplan wordt het juridisch-planologische kader voor de kernen Ansen, Berghuizen, Echten, Koekangerveld en Oosteinde op een actueel en overzichtelijke wijze weergegeven, het plan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er zijn dan ook geen andere kosten dan de gebruikelijke plan- en procedurekosten.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Kleine kernen Noord 2023 met identificatienummer NL.IMRO.1690.2023BP2008001-ON01 van de gemeente De Wolden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen;

1.3 aanbouw:

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.4 aanduiding:

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

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.6 aangebouwd bijbehorend bouwwerk:

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

1.7 aan huis verbonden bedrijf:

kleinschalige bedrijvigheid als bedoeld in Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen die door zijn beperkte omvang in of bij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.8 aan huis verbonden beroep:

een dienstverlenend beroep als bedoeld in Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen 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;

1.9 achtererf:

erf achter de lijn die het hoofdgebouw doorkruist op 1 m achter de voorkant en van daaruit evenwijdig loopt met het aangrenzend openbaar toegankelijk gebied, zonder het hoofdgebouw opnieuw te doorkruisen of in het erf achter het hoofdgebouw te komen;

1.10 afhankelijke woonruimte

een extra woonruimte in een bijgebouw bij een woning waarin een huishouden gevestigd is dat mantelzorg ontvangt van de bewoners in de zelfstandige woonruimte

1.11 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;

1.12 archeologisch waardevol terrein:

een terrein waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;

1.13 bebouwing:

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

1.14 bebouwingspercentage:

de bebouwde oppervlakte van een gebouw uitgedrukt in procenten van nader aangegeven gronden;

1.15 bedrijfsgebouw:

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

1.16 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;

1.17 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan huis verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke;

1.18 bedrijfswoning:

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

1.19 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden;

1.20 bestaand:

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

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegenaan gebouwd op de grond staand gebouw of ander bouwwerk met een dak (waaronder een overkapping die hooguit aan twee zijden tegen gevels aangebouwd en aan minimaal twee zijden open is);

1.24 bijzondere paardenhouderij:

een agrarisch aanverwant bedrijf dat is gericht op het africhten, het opleiden en het trainen van paarden en pony's in eigen beheer;

1.25 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;

1.26 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.27 bouwperceel:

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

1.28 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.29 bouwvlak:

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

1.30 bouwwerk:

een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.31 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw-, kwekerij-, tuinbouwgronden en beweiding voor dieren, die bedrijfsmatig, dan wel hobbymatig in gebruik zijn;

1.32 dak

elke bovenbeëindiging van een gebouw;

1.33 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;

1.34 dienstverlening

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

1.35 eerste bouwlaag

de bouwlaag op de begane grond;

1.36 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw en de bestemming deze inrichting niet verbiedt;

1.37 erker:

een plat afgedekte uitbouw aan de gevel van een woning;

1.38 erotisch getinte vermaaksfunctie:

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

1.39 evenement:

een voor publiek toegankelijke verrichting van kunst, ontwikkeling, ontspanning of vermaak, feesten en muziekvoorstellingen daaronder begrepen, waarvoor ingevolge regelgeving een melding moet worden gedaan dan wel vergunning of ontheffing moet worden aangevraagd en verleend;

1.40 gebouw:

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

1.41 gebruiksoppervlakte:

de gebruiksoppervlakte volgens de NEN2580;

1.42 groepsaccommodatie:

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

1.43 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

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

1.44 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;

1.45 horecabedrijf en/of -instelling:

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

1.46 huishouden:

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

1.47 intensieve veehouderij

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

1.48 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voor zover geen bouwwerk zijnde;

een en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht, dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.49 kampeerterein:

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

1.50 kantoor:

het bedrijfsmatig verlenen van diensten waarbij het publiek niet of slechts in ondergeschikte mate rechtstreeks te woord wordt gestaan en geholpen;

1.51 kas:

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

1.52 kleinschalig kampeerterein:

een kampeerterein voor niet meer dan 25 kampeermiddelen gedurende de periode van 15 maart tot en met 31 oktober;

1.53 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

de in dit plan genoemde bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of nabij een woonhuis met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend;

1.54 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit externe veiligheid inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, die in acht moet worden genomen;

1.55 landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;

1.56 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, (sociaal-)medische, (sociaal-)culturele en levensbeschouwelijke voorzieningen, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie - met uitzondering van voorzieningen ten behoeve van gemotoriseerde en gemechaniseerde sporten en sporten met dieren - en voorzieningen ten behoeve van openbare dienstverlening, alsook ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.57 natuurlijke waarden:

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

1.58 normaal onderhoud:

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

1.59 omgevingsvergunning:

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

1.60 overig bouwwerk:

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

1.61 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;

1.62 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;

1.63 permanente bewoning:

bewoning als hoofdverblijf, zijnde de vaste woon- en verblijfsplaats;

1.64 plattelandswoning:

een bedrijfswoning behorend, of voorheen behorend tot een agrarisch bedrijf die door een derde mag worden bewoond;

1.65 productiegebonden detailhandel:

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

1.66 prostitutie:

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

1.67 prostitutiebedrijf:

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

1.68 recreatieverblijf:

een gebouw dat naar de aard en de inrichting is bedoeld voor verblijfsrecreatie en waarvan de gebruikers hun hoofdverblijf elders hebben;

1.69 restaurant of café-restaurant:

een horecabedrijf dat voornamelijk is gericht op het verstrekken van maaltijden;

1.70 risicogevoelig bouwwerk c.q. object:

een inrichting, waarvoor ofwel op grond van het Besluit externe veiligheid inrichtingen, ofwel op grond van het Vuurwerkbesluit vanwege de verwerking of opslag van verpakt of onverpakt professioneel vuurwerk, al dan niet in samenhang met consumentenvuurwerk, een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand moet worden aangehouden bij het toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten;

1.71 seksinrichting:

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

1.72 stacaravan:

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

1.73 tunnelkas:

elke constructie van hout, metaal of ander materiaal, welke met plastic of in gebruik daarmee overeenstemmend materiaal is afgedekt en dient als teeltondersteuning voor bedekte teelten;

1.74 uitbouw

een bijbehorend bouwwerk dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, waarmee het in directe verbinding staat, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw; functionele ondergeschiktheid is niet vereist;

1.75 verblijfsrecreatie:

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

1.76 voorerf

gedeelte van het erf dat aan de voorkant van het gebouw is gelegen;

1.77 voorgevel:

de naar de weg, eventueel voetpad, vanwaar het gebouw hoofdzakelijk toegankelijk is, gekeerde gevel, indien een perceel met meerdere zijnde aan de weg grenst, geldt de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel;

1.78 voorgevelrooilijn:

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

1.79 wooneenheid:

een eenheid in een woongebouw die afzonderlijk gebruikt kan worden door één huishouden en die minstens over de volgende woonvoorzieningen beschikt: een woonruimte in combinatie met een toilet, een douche of bad en een keuken of kitchenette;

1.80 woning:

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

1.81 woningsplitsing:

het bouwkundig en/of functioneel splitsen van één woning in twee of meer woningen;

1.82 woonhuis:

een gebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneen gebouwd, dat slechts één woning omvat;

1.83 zelfstandige woonruimte:

een woonruimte welke een eigen toegang heeft en welke door één huishouden kan worden bewoond zonder dat dit daarbij afhankelijk is van wezenlijke voorzieningen buiten die woonruimte;

1.84 zijerf:

gedeelte van het erf dat aan de zijkant van het gebouw is gelegen.

1.85 zorgboerderij:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten

2.1 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een overig bouwwerk met uitzondering van ondergeschikte bouwwerken zoals schoorstenen, antennes, ventilatiekappen, liftkokers, lichtkoepels en daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

2.6 de afstand tot de (bouw)perceelgrens:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
 - b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
 - c. de bebouwing ten behoeve van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
 - d. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, die zijn opgenomen in de Bijlage 2 Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen;
 - e. kleinschalig kamperen met daarbij behorende voorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen';
 - f. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden;
 - g. de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' tevens voor het behoud, de bescherming en/of herstel van cultuurhistorische waarden;
- met daaraan ondergeschikt:

- i. openbare nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
- j. infrastructurele voorzieningen;
- k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- l. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
- m. tuinen en erven;
- n. bedrijfsgebouwen;
- o. bedrijfswoning;
- p. kassen;
- q. bestaande tunnelkassen;
- r. bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning;
- s. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend ten behoeve van agrarische bedrijven worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- d. de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en de bijbehorende bouwwerken en de overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 4 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. er is maximaal 1 bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2 bedrijfswoningen toegestaan' een tweede

- bedrijfswoning is toegestaan;
- f. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 5 m bedragen;
 - g. er zullen geen torensilo's en tunnelkassen worden gebouwd;
 - h. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat voor kassen de goothoogte niet meer dan 4 m mag bedragen;
 - i. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat voor kassen de bouwhoogte niet meer dan 7 m mag bedragen;
 - j. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder dan de de ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling' aangegeven waarde bedragen;
 - k. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan de de ter plaatse van de aanduiding 'maximum dakhelling' aangegeven waarde bedragen;
 - l. de gezamenlijke oppervlakte van kassen mag niet meer dan 1.000 m² bedragen, met dien verstande dat kassen niet zijn toegestaan langs de Dr. Larijweg en langs Oosteinde-Wolddijk;
 - m. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 4 m bedragen;
 - n. de dakhelling van de bedrijfswoning mag niet minder dan 30^o en meer dan 60^o bedragen;
 - o. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 200 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, in welk geval dit het maximum is;
 - p. in aanvulling op het in dit lid bepaalde onder sub j en n geldt dat de minimale maatvoering de bestaande maatvoering mag bedragen indien deze minder bedraagt, in welk geval dit het minimum is;
 - q. in aanvulling op het in dit lid bepaalde onder sub h, i, k, m en n geldt dat de maximale maatvoering de bestaande maatvoering mag bedragen, in welk geval dit het maximum is;
 - r. in afwijking van vorenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de bestaande hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, gehandhaafd dient te worden;
 - s. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen behorende bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 100 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, in welk geval dit het maximum is;
 - t. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen behorende bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

3.2.2 *Gebouwen kleinschalig kampeerterrein*

Voor het bouwen van een sanitaire voorziening ten behoeve van een kleinschalig kampeerterrein gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen per kampeerterrein mag niet meer dan 50 m² bedragen;
- c. de goothoogte van een gebouw zal ten hoogste 3 m bedragen.

3.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. silo's en bassins zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal binnen het bouwvlak ten hoogste 12 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidings voor de voorgevloer bedraagt ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal buiten het bouwvlak ten hoogste 5 m bedragen.

3.3 Nadere eisen

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

3.4 Afwijken van de bouwregels

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
- a. lid 3.2.1 sub b en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. de gebouwen aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd;
 2. de gebouwen landschappelijk worden ingepast conform Bijlage 6 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK);
 3. de oppervlakte van gebouwen buiten het bouwvlak ten hoogste 1.500 m² bedraagt, met dien verstande dat de oppervlakte van het aaneengesloten bouwperceel maximaal 1,5 ha zal bedragen;
 4. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
 - b. lid 3.2.1 sub f en toestaan dat de afstand van gebouwen tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
 - c. lid 3.2.1 sub g en toestaan dat tunnelkassen worden gebouwd, mits:
 1. de hoogte van een tunnelkas ten hoogste 1,2 m zal bedragen;
 2. geen tunnelkas op een es, beekdal of in een open gebied wordt gebouwd (Provinciale omgevingsverordening);
 3. de tunnelkas gebruikt wordt bij open grondteelt ten behoeve van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering;
 - d. lid 3.2.1 sub j en toestaan dat de dakhelling van een aan-, uitbouw, bedrijfsgebouw of overkapping voor maximaal 25% van het bedrijfsgebouw (niet zijnde de bedrijfswoning) tot een maximum van 100 m² wordt verlaagd tot 0°;
 - e. lid 3.2.1 sub j en k en toestaan dat wordt afgeweken van de dakhellingsvereisten ten behoeve van een serrestal, mits:
 1. de serrestal landschappelijk wordt ingepast conform Bijlage 6 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK);
 2. geen serrestal wordt gebouwd in gebieden waarvoor welstandscriteria gelden vanuit de welstandnota 2013 (vastgesteld 13 december 2012);
 - f. lid 3.2.1 sub m en toestaan dat de goothoogte van bedrijfswoningen voor maximaal 25% van de gootlengte wordt vergroot tot 5,5 m;
 - g. lid 3.2.1 sub r en toestaan dat het gebouw mag worden uitgebreid in de diepte met ten hoogste 20% van de oppervlakte van het bestaande gebouw, mits de hoofdvorm van het karakteristieke

- gebouw niet wordt aangetast;
- h. lid 3.2.3 sub a en toestaan dat silo's en bassins buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
1. deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering (bedrijfseconomische redenen), dan wel om redenen van ontsluiting of milieu opslag binnen het bouwvlak niet mogelijk is;
 2. de opslag direct aansluitend aan het bouwvlak wordt gesitueerd. In uitzonderingsgevallen kan meegewerkt worden aan mestopslag op grotere afstand van bouwpercelen, mits daartoe een uitdrukkelijk bedrijfstechnische noodzaak aanwezig is. Dit is niet toegestaan in de landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden, alsmede in de milieubeschermingsgebieden en in de zones nabij natuurgebieden;
 3. de silo of bassin goed landschappelijk wordt ingepast conform het Bijlage 6 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK);
 4. de oppervlakte van een silo of een bassin ten hoogste 750 m² (in totaliteit) zal bedragen;
 5. de hoogte van een silo of een bassin ten hoogste 3,5 m, exclusief afdekking zal bedragen;
 6. ten behoeve van mestsilo's of -bassins tevens de in lid 3.6 sub c genoemde afwijking is toegepast;
- i. lid 3.2.3 sub d en toestaan dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, wordt vergroot tot 12 m.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten buiten het bouwperceel, met uitzondering van tijdelijke opslag van akkerbouwproducten;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een intensieve veehouderij;
- c. het gebruik van bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- e. het gebruik van de gronden als erf, buiten het bouwperceel;
- f. het dempen van beken;
- g. het gebruik van gebouwen als (plattelands)woning, niet zijnde bedrijfswoning;
- h. het gebruik van gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van recreatie - kleinschalig kamperen' anders dan ten behoeve van een sanitaire voorziening;
- i. het gebruik van gebouwen ten behoeve van gestapelde stallen;
- j. het gebruik van woonhuizen in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een buiten een zone van 25 m kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, anders dan het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep dan wel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorzover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de werkzaamheden dienen ondergeschikt te blijven aan de bestemming;
 2. het woongedeelte dient ten minste 70% van de begane vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen op het bouwperceel te beslaan;
 3. er mag geen grootschalige opslag van goederen plaatsvinden, alsook geen opslag van goederen op het buitenterrein;
 4. er mag geen detailhandel plaatsvinden anders dan in de in Bijlage 2 Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen opgenomen detailhandel;
 5. er mag maximaal 0,5 m² aan verwijsborden c.q. reclame-uitingen geplaatst worden;
 6. parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden;
 7. de benodigde ruimte mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van de hoofdbewoner van het perceel;
 8. er mag geen stapeling van ondergeschikte functies plaatsvinden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;

- de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
- a. lid 3.5 en toestaan dat een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met co-vergisting, mits:
 1. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 2. er in hoofdzaak sprake is van mest en/of organische (bij)producten van het eigen bedrijf, al dan niet aangevuld met mest en/of organische (bij)producten van andere bedrijven, al dan niet in een samenwerkingsverband, dan wel de output van de vergister (het digestaat) in hoofdzaak op het bedrijf of de bedrijven van het samenwerkingsverband worden gebruikt;
 3. de vergistingsinstallatie landschappelijk wordt ingepast conform Bijlage 6 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK);
 4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;
 - b. lid 3.5 en toestaan dat een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een zorgboerderij;
 - c. lid 3.5 en toestaan dat gronden en bouwwerken buiten het bouwvlak worden gebruikt voor het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten, voor zover de opslag langer dan één jaar plaatsvindt, mits:
 1. deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering (bedrijfseconomische redenen), dan wel om redenen van ontsluiting of milieu opslag binnen het bouwvlak niet mogelijk is;
 2. de opslag voor zover op basis van bedrijfstechnische redenen mogelijk direct aansluitend aan het bouwvlak wordt gesitueerd;
 - d. lid 3.5 en toestaan dat bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekking, mits:
 1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen bestaande bebouwing;
 2. in een bijgebouw uitsluitend slaapplekken met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld moet in het bijbehorende hoofdgebouw een ontbijtruimte, en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
 3. indien een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van de logiesverstrekking, dit bijgebouw zich in de directe nabijheid bevindt van en een duidelijk relatie heeft met het hoofdgebouw;
 4. indien een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van de logiesverstrekking, de uiterlijke kenmerken van dit bijgebouw behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd;
 5. er maximaal drie slaapkamers worden gerealiseerd;
 6. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
 7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 8. geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
 9. vestiging plaatsvindt aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 10. vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
 - e. lid 3.5 en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel, mits:
 1. de functie inherent is aan de agrarische bestemming;
 2. vestiging van de detailhandel in bestaande bebouwing plaatsvindt;
 3. geen reclame-uitingen worden gebruikt;
 4. parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 - f. lid 3.5 en toestaan dat een bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt als plattelandswoning, met dien verstande dat:
 1. gebruik van de woning ten behoeve van de bedrijfsvoering van het bijbehorend agrarisch bedrijf niet

meer noodzakelijk is;

2. het gebruik als plattelandswoning dient te passen in de karakteristiek van het gemeentelijke buitengebied ter plaatse en de voorgenomen ontwikkelingsrichting daarvan, zoals dat blijkt uit de gemeentelijke Structuurvisie 2030 (vastgesteld maart 2011);
3. onderbouwd dient te worden dat ter plaatse van de beoogde plattelandswoning nu, maar ook in de toekomst, een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden.

Daarbij worden in elk geval betrokken de bekende uitbreidingsplannen van het agrarische bedrijf waarvan de plattelandswoning (voorheen) onderdeel uitmaakt(e);

4. gebruik wordt gemaakt van de bestaande inrit.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanplanten van bomen en/of houtgewas, over een oppervlakte van meer dan 100 m² voor zover niet gelegen binnen een bouwperceel, met uitzondering van houtteelt, sier- en fruitteelt en/of overige opgaande teeltvormen;
 2. het kappen en/of rooien van houtwallen en/of -singels;
 3. het verharden van agrarische perceel-, kavelontsluitings- en/of onderhoudswegen buiten het bouwperceel met een grotere breedte dan 4 m;
 4. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwperceel, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 5. het aanleggen van fiets-, voet- en/of ruiterspaden buiten het bouwperceel;
 6. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, zodanig dat er een verschil in hoogte, c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 30 cm;
 7. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
 8. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van de aanleg van paardrijbakken;
 9. het graven of dempen van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, uitsluitend indien dit een wijziging van het kavelpatroon tot gevolg heeft;
 10. het aanleggen van wegen ten behoeve van gebiedsontsluiting;
 11. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van houtteelt, sier- en fruitteelt en/of overige opgaande teeltvormen.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- c. De sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

3.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm wordt veroorzaakt.

3.9 Wijzigingsbevoegdheid

3.9.1 Ruimte voor ruimte wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming 'Tuin' en 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. een agrarische bedrijf wordt beëindigd;
- b. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m² met een afwijkingmarge van 5% aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (voor één woonhuis) of ten minste 2.000 m² met een afwijkingmarge van 3% (voor twee woonhuizen) aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, wordt gesloopt (vierkante meters die bij recht teruggebouwd mogen worden (inclusief mogelijke afwijkingen) tellen niet mee in de m² te slopen bebouwing);
- c. illegale bebouwing, mestbassins, mestplaten en silo's niet meetellen in de m² maar worden wel gesloopt en verwijderd;
- d. de bestemming pas wordt gewijzigd als de sloop- en planschadeovereenkomst ondertekend is;
- e. wanneer er voorwaarden tot verbetering aan een te behouden schuur dan wel te behouden schuren worden verbonden bij de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling, de bestemming pas wordt gewijzigd als vooraf aan deze voorwaarden is voldaan;
- f. indien er meer wordt gesloopt dan 750 m² maar minder dan 2000 m² er een extra oppervlakte aan bijgebouwen gerealiseerd mag worden met dien verstande dat:
 1. bij sloop tussen 1100 - 1500 m² wordt er 100 m² extra toegestaan;
 2. bij sloop tussen 1500 - 1999 m² wordt er 200 m² extra toegestaan. De extra m² te realiseren bijgebouwen mogen bij de oorspronkelijke bedrijfswoning of bij de te bouwen compensatiewoning worden benut.
- g. indien de minimale oppervlakte niet op één bouwperceel kan worden gehaald het tevens mogelijk is de oppervlakte samen te voegen met andere percelen (salderen), waarbij per afzonderlijk perceel minimaal 375 m² bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt (vierkante meters die bij recht teruggebouwd mogen worden (inclusief mogelijke afwijkingen) tellen niet mee in de m² te slopen bebouwing);
- h. indien er sprake is van saldering de compensatiewoning wordt opgericht op 1 van de percelen waarop bebouwing wordt gesloopt;
- i. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning niet wordt gebouwd in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als Natuur Netwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur), dan wel op de es tenzij er in de huidige situatie een agrarisch bouwvlak is gesitueerd;
- j. er middels een inrichtingsschets met landschappelijke inpassing conform Bijlage 6 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK) aangetoond wordt dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
- k. de geluidbelasting van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- l. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- m. in principe de gehele locatie met voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt (met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen);
- n. de te slopen gebouwen minimaal 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
- o. de te slopen gebouwen niet zijn aangewezen als rijksmonument of aangemerkt als cultuurhistorisch of architectonisch waardevol, dan wel niet zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek';

3.9.2 *Ruimte voor bedrijfsruimte*

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', met dien verstande dat:

- a. een agrarische bedrijf wordt beëindigd;
- b. de functie wordt ondergebracht in de bestaande, voormalig agrarisch gebruikte gebouwen;
- c. bedrijven, welke zijn genoemd in de Bijlage 1 Staat van bedrijven onder de categorieën 1 en 2, dan wel bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met of van minder invloed zijn dan de hier bedoelde bedrijven, zijn toegestaan;
- d. geen sprake is van onevenredige schade van de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. er middels een inrichtingsschets met landschappelijke inpassing conform Bijlage 6 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK) sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

Artikel 4 Agrarisch met waarden

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
 - b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf;
 - c. de bebouwing ten behoeve van het agrarisch bedrijf met een in hoofdzaak grondgebonden agrarische bedrijfsvoering, ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch bedrijf';
 - d. de bebouwing ten behoeve van een agrarisch aanverwant bedrijf in de vorm van een bijzondere paardenhouderij, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij'
 - e. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, die zijn genoemd in de Bijlage 2 Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen;
 - f. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, cultuurhistorische en natuurlijke waarden van de gronden;
 - g. de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 - h. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' tevens voor het behoud, de bescherming en/of herstel van cultuurhistorische waarden;
- met daaraan ondergeschikt:
- i. openbare nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- j. infrastructurele voorzieningen;
 - k. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - l. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen;
 - m. tuinen en erven;
 - n. bedrijfsgebouwen;
 - o. bedrijfswoning;
 - p. bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning;
 - q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend ten behoeve van agrarische bedrijven, en ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' ten behoeve van de paardenhouderij, worden gebouwd;
- b. de gebouwen en overkappingen zullen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- c. per bouwvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- d. de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en de bijbehorende bouwwerken en de overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 4 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. er is maximaal 1 bedrijfswoning per bouwperceel toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2 bedrijfswoningen toegestaan' een tweede bedrijfswoning is toegestaan;
- f. de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens zal ten minste 5 m bedragen;
- g. er zullen geen torensilo's, kassen en tunnelkassen worden gebouwd;
- h. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- i. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen;

- j. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder dan de de ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling' aangegeven waarde bedragen;
- k. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan de de ter plaatse van de aanduiding 'maximum dakhelling' aangegeven waarde bedragen;
- l. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 4 m bedragen;
- m. de dakhelling van de bedrijfswoning mag niet minder dan 30^o en meer dan 60^o bedragen;
- n. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 200 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, in welk geval dit het maximum is;
- o. in aanvulling op het in dit lid bepaalde onder sub j en m geldt dat de minimale maatvoering de bestaande maatvoering mag bedragen indien deze minder bedraagt, in welk geval dit het minimum is;
- p. in aanvulling op het in dit lid bepaalde onder sub h, i, k, l en m geldt dat de maximale maatvoering de bestaande maatvoering mag bedragen, in welk geval dit het maximum is;
- q. in afwijking van vorenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de bestaande hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, gehandhaafd dient te worden;
- r. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen behorende bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 100 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, in welk geval dit het maximum is;
- s. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen behorende bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

4.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. silo's en bassins zijn niet toegestaan buiten het bouwvlak;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal binnen het bouwvlak ten hoogste 12 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevloerlijn bedraagt ten hoogste 1 meter en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- d. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal buiten het bouwvlak ten hoogste 5 m bedragen.

4.3 **Nadere eisen**

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

4.4 **Afwijken van de bouwregels**

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

- het bebouwingsbeeld;
- de woonsituatie;
- de verkeersveiligheid;
- de sociale veiligheid;
- de milieusituatie;

- de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:
- a. lid 4.2.1 sub b en toestaan dat gebouwen buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - 1. de gebouwen aansluitend aan het bouwvlak worden gebouwd;
 - 2. de gebouwen landschappelijk worden ingepast conform Bijlage 6 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK);
 - 3. de oppervlakte van de gebouwen buiten het bouwvlak ten hoogste 1.500 m² bedraagt, met dien verstande dat de oppervlakte van het aaneengesloten bouwperceel maximaal 1,5 ha zal bedragen;
 - 4. er zicht is op een langdurige vergroting van de productieomvang als gevolg van schaalvergroting of extensivering/verbreding van de bedrijfsactiviteiten en de noodzakelijkheid van de bedrijfsuitbreiding is aangetoond;
 - b. lid 4.2.1 sub f en toestaan dat de afstand van gebouwen en overkappingen tot de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind;
 - c. lid 4.2.1 sub g en toestaan dat tunnelkassen worden gebouwd, mits:
 - 1. de hoogte van een tunnelkas ten hoogste 1,2 m zal bedragen;
 - 2. geen tunnelkas op een es, beekdal of in een open gebied wordt gebouwd (Provinciale omgevingsverordening);
 - 3. de tunnelkas gebruikt wordt bij open grondteelt ten behoeve van een volwaardige agrarische bedrijfsvoering;
 - d. lid 4.2.1 sub j en k en toestaan dat wordt afgeweken van de dakhellingsvereisten ten behoeve van een serrestal, mits:
 - 1. de serrestal landschappelijk wordt ingepast conform Bijlage 6 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK);
 - 2. geen serrestal wordt gebouwd in gebieden waarvoor de welstandnota geldt;
 - e. lid 4.2.1 sub j en toestaan dat de dakhelling van een aan-, uitbouw, bedrijfsgebouw of overkapping voor maximaal 25% van het bedrijfsgebouw (niet zijnde de bedrijfswoning) tot een maximum van 100 m² wordt verlaagd tot 0°;
 - f. lid 4.2.1 sub m en toestaan dat de goothoogte van bedrijfswoningen voor maximaal 25% van de gootlengte wordt vergroot tot 5,5 m;
 - g. lid 4.2.1 sub q en toestaan dat het gebouw mag worden uitgebreid in de diepte met ten hoogste 20% van de oppervlakte van het bestaande gebouw, mits de hoofdvorm van het karakteristieke gebouw niet wordt aangetast;
 - h. lid 4.2.2 sub a en toestaan dat silo's en bassins buiten het agrarisch bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - 1. deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering (bedrijfseconomische redenen), dan wel om redenen van ontsluiting of milieu opslag binnen het bouwvlak niet mogelijk is;
 - 2. de opslag direct aansluitend aan het bouwvlak wordt gesitueerd. In uitzonderingsgevallen kan meegewerkt worden aan mestopslag op grotere afstand van bouwpercelen, mits daartoe een uitdrukkelijk bedrijfstechnische noodzaak aanwezig is. Dit is niet toegestaan in de landschappelijk en cultuurhistorisch waardevolle gebieden, alsmede in de milieubeschermingsgebieden en in de zones nabij natuurgebieden;
 - 3. de silo of bassin goed landschappelijk wordt ingepast conform Bijlage 6 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK);
 - 4. de oppervlakte van een silo of een bassin ten hoogste 750 m² zal bedragen;
 - 5. de hoogte van een silo of een bassin ten hoogste 3,5 m, exclusief afdekking zal bedragen;
 - 6. ten behoeve van mestsilo's of -bassins tevens de in lid 4.6 sub c genoemde afwijking is toegepast;
 - i. lid 4.2.2 sub d en toestaan dat de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, wordt vergroot tot 12 m.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten buiten het bouwperceel, met uitzondering van tijdelijke opslag van akkerbouwproducten;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een intensieve veehouderij, behalve ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- c. het gebruik van bouwwerken voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- d. het gebruik van gebouwen als (plattelands)woning, niet zijnde bedrijfswoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruik van de gronden als erf, buiten het bouwperceel;
- g. het dempen van beken, dobben en poelen;
- h. het gebruik van gebouwen ten behoeve van gestapelde stallen;
- i. het gebruik van woonhuizen ten behoeve van in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, anders dan het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep dan wel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorzover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 1. de werkzaamheden dienen ondergeschikt te blijven aan de bestemming;
 2. het woongedeelte dient ten minste 70% van de begane vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen op het bouwperceel te beslaan;
 3. er mag geen grootschalige opslag van goederen plaatsvinden, alsook geen opslag van goederen op het buitenterrein;
 4. er mag geen detailhandel plaatsvinden anders dan in de in Bijlage 2 Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen opgenomen detailhandel;
 5. er mag maximaal 0,5 m² aan verwijsborden c.q. reclame-uitingen geplaatst worden;
 6. parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden;
 7. de benodigde ruimte mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van de hoofdbewoner van het perceel;
 8. er mag geen stapeling van ondergeschikte functies plaatsvinden.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.5 en toestaan dat een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met co-vergisting, mits:
 1. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 2. er in hoofdzaak sprake is van mest en/of organische (bij)producten van het eigen bedrijf, al dan niet aangevuld met mest en/of organische (bij)producten van andere bedrijven, al dan niet in een samenwerkingsverband, dan wel de output van de vergister (het digestaat) in hoofdzaak op het bedrijf of de bedrijven van het samenwerkingsverband worden gebruikt;
 3. de vergistingsinstallatie landschappelijk wordt ingepast conform Bijlage 6 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK);
 4. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 5. maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;
- b. lid 4.5 en toestaan dat een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een zorgboerderij;
- c. lid 4.5 en toestaan dat gronden en bouwwerken buiten het bouwperceel worden gebruikt voor het opslaan van mest en/of overige landbouwproducten, mits;

1. deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering (bedrijfseconomische redenen), dan wel om redenen van ontsluiting of milieu opslag binnen het bouwvlak niet mogelijk is;
 2. de opslag voor zover op basis van bedrijfstechnische redenen mogelijk direct aansluitend aan het bouwvlak wordt gesitueerd;
- d. lid 4.5 en toestaan dat bouwwerken worden gebruikt voor logiesverstrekking, mits:
1. de logiesverstrekking plaatsvindt binnen bestaande bebouwing;
 2. in een bijgebouw uitsluitend slaappleatsen met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld moet in het bijbehorende hoofdgebouw een ontbijtruimte, en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
 3. indien een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van de logiesverstrekking, dit bijgebouw zich in de directe nabijheid bevindt van en een duidelijk relatie heeft met het hoofdgebouw;
 4. indien een bijgebouw gebruikt wordt ten behoeve van de logiesverstrekking, de uiterlijke kenmerken van dit bijgebouw behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd;
 5. er maximaal drie slaapkamers worden gerealiseerd;
 6. er geen keukenblok in de kamers wordt gemaakt;
 7. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
 8. geen extra inrit wordt aangelegd in verband met de vestiging;
 9. vestiging plaatsvindt aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
 10. vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
- e. lid 4.5 en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt voor de uitoefening van productiegebonden detailhandel bij agrarische bedrijven, mits:
1. de functie inherent is aan de agrarische bestemming;
 2. vestiging van de detailhandel in bestaande bebouwing plaatsvindt;
 3. geen reclame-uitingen worden gebruikt;
 4. parkeren op eigen erf plaatsvindt.
- f. lid 4.5 en toestaan dat een bestaande bedrijfswoning wordt gebruikt als plattelandswoning, met dien verstande dat:
1. gebruik van de woning ten behoeve van de bedrijfsvoering van het bijbehorend agrarisch bedrijf niet meer noodzakelijk is;
 2. het gebruik van de plattelandswoning dient te passen in de karakteristiek van het gemeentelijk buitengebied ter plaatse en de voorgenomen ontwikkelingsrichting daarvan, zoals dat blijkt uit de gemeentelijke Structuurvisie 2030 (vastgesteld maart 2011);
 3. onderbouwd dient te worden dat ter plaatse van de beoogde plattelandswoning nu, maar ook in de toekomst, een goed woon- en leefklimaat kan worden geboden. Daarbij worden in elk geval betrokken de bekende uitbreidingsplannen van het agrarische bedrijf waarvan de plattelandswoning (voorheen) onderdeel uitmaakt(e);
 4. gebruik wordt gemaakt van de bestaande inrit.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
1. het aanplanten van bomen en/of houtgewas, over een oppervlakte van meer dan 100 m² voor zover niet gelegen binnen een bouwperceel, met uitzondering van houtteelt, sier- en fruitteelt en/of overige opgaande teeltvormen;
 2. het kappen en/of rooien van houtgewas en/of -singels;
 3. het verharderen van agrarische perceel-, kavelontsluitings- en/of onderhoudswegen buiten het bouwperceel met een grotere breedte dan 4 m;
 4. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen ten behoeve van het agrarisch gebruik buiten het bouwperceel, niet zijnde perceel- en/of kavelontsluitingswegen, met een oppervlakte van meer dan 50 m²;
 5. het aanleggen van fiets-, voet- en ruiterspaden buiten het bouwperceel;
 6. het afgraven, ophogen of egaliseren van gronden, zodanig dat er een verschil in hoogte, c.q. diepte ten opzichte van het bestaande maaiveld ontstaat van meer dan 30 cm;

7. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik;
 8. het wijzigen van de grondsamenstelling en/of het aanbrengen van voorzieningen ten behoeve van de aanleg van paardrijbakken;
 9. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
 10. het graven of dempen, verdiepen of verbreden van sloten en daarmee gelijk te stellen waterlopen, uitsluitend indien dit een wijziging van het kavelpatroon tot gevolg heeft;
 11. het aanleggen van wegen ten behoeve van gebiedsontsluiting;
 12. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van houtteelt, sier- en fruitteelt en/of overige opgaande teeltvormen.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan.
- c. De sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

4.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van deze verordening.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm wordt veroorzaakt.

4.9 Wijzigingsbevoegdheid

4.9.1 Ruimte voor ruimte wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming 'Tuin' en 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. een agrarische bedrijf wordt beëindigd;
- b. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m² met een afwijkingsmarge van 5% aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing (voor één woonhuis) of ten minste 2.000 m² met een afwijkingsmarge van 3% (voor twee woonhuizen) aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, wordt gesloopt (vierkante meters die bij recht teruggebouwd mogen worden (inclusief mogelijke afwijkingen) tellen niet mee in de m² te slopen bebouwing);
- c. illegale bebouwing, mestbassins, mestplaten en silo's niet meetellen in de m² maar worden wel gesloopt en verwijderd;
- d. de bestemming pas wordt gewijzigd als de sloop- en planschadeovereenkomst ondertekend is;
- e. wanneer er voorwaarden tot verbetering aan een te behouden schuur dan wel te behouden schuren worden verbonden bij de toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling, de bestemming pas wordt gewijzigd als vooraf aan deze voorwaarden is voldaan;
- f. indien er meer wordt gesloopt dan 750 m² maar minder dan 2000 m² er een extra oppervlakte aan

bijgebouwen gerealiseerd mag worden met dien verstande dat:

1. bij sloop tussen 1100 - 1500 m² wordt er 100 m² extra toegestaan;
 2. bij sloop tussen 1500 - 1999 m² wordt er 200 m² extra toegestaan. De extra m² te realiseren bijgebouwen mogen bij de oorspronkelijke bedrijfswoning of bij de te bouwen compensatiewoning worden benut.
- g. indien de minimale oppervlakte niet op één bouwperceel kan worden gehaald het tevens mogelijk is de oppervlakte samen te voegen met andere percelen (salderen), waarbij per afzonderlijk perceel minimaal 375 m² bedrijfsbebouwing moet worden gesloopt (vierkante meters die bij recht teruggebouwd mogen worden (inclusief mogelijke afwijkingen) tellen niet mee in de m² te slopen bebouwing;
- h. indien er sprake is van saldering de compensatiewoning wordt opgericht op 1 van de percelen waarop bebouwing wordt gesloopt;
- i. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning niet wordt gebouwd in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als Natuur Netwerk Nederland (NNN; voorheen Ecologische Hoofdstructuur), dan wel op de es tenzij er in de huidige situatie een agrarisch bouwvlak is gesitueerd;
- j. er middels een inrichtingsschets met landschappelijke inpassing conform Bijlage 6 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK) aangetoond wordt dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
- k. de geluidbelasting van de geluidgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- l. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- m. in principe de gehele locatie met voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt (met uitzondering van de voormalige bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen);
- n. de te slopen gebouwen minimaal 3 jaar in agrarisch gebruik zijn geweest;
- o. de te slopen gebouwen niet zijn aangewezen als rijksmonument of aangemerkt als cultuurhistorisch of architectonisch waardevol, dan wel niet zijn voorzien van de aanduiding 'karakteristiek';

4.9.2 Ruimte voor bedrijfsruimte

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Agrarisch te wijzigen in de bestemming 'Bedrijf', met dien verstande dat:

- a. een agrarische bedrijf wordt beëindigd;
- b. de functie wordt ondergebracht in de bestaande, voormalig agrarisch gebruikte gebouwen;
- c. bedrijven, welke zijn genoemd in de Bijlage 1 Staat van bedrijven onder de categorieën 1 en 2, dan wel bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met of van minder invloed zijn dan de hier bedoelde bedrijven, zijn toegestaan;
- d. geen sprake is van onevenredige schade van de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- f. er middels een inrichtingsschets met landschappelijke inpassing conform Bijlage 6 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK) sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit.

Artikel 5 Bedrijf

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, welke zijn genoemd in de Bijlage 1 Staat van bedrijven onder de categorieën 1 en 2, dan wel bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met of van minder invloed zijn dan de hier bedoelde bedrijven;
 - b. bestaande bedrijven en bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met, of van minder invloed zijn dan het bestaande bedrijf;
 - c. bestaande bedrijfswoningen, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' mag in geen geval een bedrijfswoning gerealiseerd worden;
 - d. ondergeschikte nutsvoorzieningen;
 - e. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - f. parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- g. wegen en paden;
 - h. groenvoorzieningen en water;
 - i. tuinen, erven en terreinen;
 - j. bedrijfsgebouwen;
 - k. bedrijfswoning;
 - l. bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning;
 - m. bouwwerken, geen gebouw zijnde;
 - n. nutsvoorzieningen;
- met dien verstande dat:
- o. in de bestemming niet zijn begrepen geluidzonerings- en m.e.r.-plichtige inrichtingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één bedragen, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - 2 bedrijfswoningen toegestaan' een tweede bedrijfswoning is toegestaan en dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' in geen geval een bedrijfswoning is toegestaan;
- c. per bouwperceel mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd;
- d. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- f. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder dan de de ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling' aangegeven waarde bedragen;
- g. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan de de ter plaatse van de aanduiding 'maximum dakhelling' aangegeven waarde bedragen;
- h. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 4 m bedragen;
- i. de dakhelling van de bedrijfswoning mag niet minder dan 30⁰ en meer dan 60⁰ bedragen;
- j. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 200 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, in welk geval dit het maximum is;
- k. in aanvulling op het in dit lid bepaalde onder sub f en i geldt dat de minimale maatvoering de bestaande maatvoering mag bedragen indien deze minder bedraagt, in welk geval dit het minimum is;

- l. in aanvulling op het in dit lid bepaalde onder sub d, e, g, h en i geldt dat de maximale maatvoering de bestaande maatvoering mag bedragen, in welk geval dit het maximum is.

5.2.2 *Nutsvoorzieningen*

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bruto oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen.

5.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, met een maximum van 200 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte voor aangebouwde bouwwerken mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. indien een bijbehorend bouwwerk van een kap wordt voorzien, bedraagt de dakhelling van het bijbehorende bouwwerk niet minder dan 30^o en niet meer dan 60^o.

5.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor een overkapping behorende bij een bedrijfswoning dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3,25 m mag bedragen;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
 3. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan 0 m mag bedragen;
 4. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

5.3 **Nadere eisen**

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4 **Afwijken van de bouwregels**

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

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

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 5.2.1 sub e en toestaan dat de dakhelling van gebouwen over een oppervlakte van ten hoogste 50% van de bebouwde oppervlakte wordt verlaagd tot 0°;
- b. lid 5.2.3 sub b en toestaan dat indien reeds een oppervlakte van 200 m² of meer aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, maar minder dan 500 m², per bouwperceel eenmalig vervangende (ver)bouw mag plaatsvinden van bijbehorende bouwwerken tot een maximumoppervlakte van 50% van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken dat de 200 m² te boven gaat;
- c. lid 5.2.3 sub b en toestaan dat indien reeds een oppervlakte van 500 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, per bouwperceel eenmalig vervangende (ver)bouw mag plaatsvinden van bijbehorende bouwwerken tot een maximumoppervlakte van 50% van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken tussen de 200 m² en 500 m² en 20% van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken boven de 500 m².

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Bedrijf te wijzigen in de bestemming 'Tuin' en 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de functie wordt ondergebracht in de bestaande bebouwing;
- b. de toevoeging van de woning(en) past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningvoorraad;
- c. geen sprake is van onevenredige schade van de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daaraan wordt in ieder geval voldaan als er 2 parkeerplaatsen per woning zijn.

Artikel 6 Bedrijf - Nutsvoorzieningen

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Nutsvoorzieningen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten dienste van het openbare nut, met uitzondering van gasdrukregelstations; met daarbij behorende:
- b. gebouwen;
- c. bouwwerken;
- d. erven, paden, verhardingen en groenvoorzieningen.

6.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte bedraagt niet meer dan 3 m, dan wel niet meer dan de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- c. de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zal ten hoogste 2,5 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

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

- a. het bebouwingsbeeld;
 - b. de woonsituatie;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - g. de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 7 Bedrijf - Voormalig Agrarisch Bedrijf

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf - Voormalig Agrarisch Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven, welke zijn genoemd in de Bijlage 1 Staat van bedrijven onder de categorieën 1 en 2, dan wel bedrijven die naar de aard en de invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met of van minder invloed zijn dan de hier bedoelde bedrijven, al dan niet in combinatie met grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, zijn toegestaan;
- b. wonen ten behoeve van het bedrijf, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, die zijn opgenomen in de Bijlage 2 Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen;

met de daarbij behorende:

- c. wegen en paden;
- d. water;
- e. tuinen, erven en terreinen;
- f. bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen;
- g. bedrijfswoning;
- h. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij de bedrijfswoning;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. per bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van het ter plaatse gevestigde bedrijf worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één bedragen;
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, zal per bestemmingsvlak ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen;
- d. de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, en bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij de bedrijfswoning zullen ten minste 4 m achter de voorgevel van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
- e. de goothoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- f. de bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- g. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet minder dan de de ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling' aangegeven waarde bedragen;
- h. de dakhelling van bedrijfsgebouwen mag niet meer dan de de ter plaatse van de aanduiding 'maximum dakhelling' aangegeven waarde bedragen;
- i. de goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer dan 4 m bedragen;
- j. de dakhelling van de bedrijfswoning mag niet minder dan 30^o en meer dan 60^o bedragen;
- k. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 200 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, in welk geval dit het maximum is;
- l. in aanvulling op het in dit lid bepaalde onder sub g en j geldt dat de minimale maatvoering de bestaande maatvoering mag bedragen indien deze minder bedraagt, in welk geval dit het minimum is;
- m. in aanvulling op het in dit lid bepaalde onder sub e, f, h, i en j geldt dat de maximale maatvoering de bestaande maatvoering mag bedragen, in welk geval dit het maximum is;
- n. in afwijking van vorenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de bestaande hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, gehandhaafd dient te worden, met dien verstande dat een afwijking van de goot- en/of nokhoogte van ten hoogste 5% is toegestaan;

- o. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen behorende bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 100 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, in welk geval dit het maximum is;
- p. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen behorende bij de bedrijfswoning mag niet meer dan 3,25 m bedragen.

7.2.2 *Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de hoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de voorgevel van de bedrijfswoning of bedrijfsgebouw(en) ten hoogste 2 m zal bedragen;
- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 10 m bedragen.

7.3 **Nadere eisen**

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

7.4 **Afwijken van de bouwregels**

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

- a. lid 7.2.1 sub c, k en m en toestaan dat de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfsgebouwen, waaronder de bedrijfswoning en overkappingen, wordt vergroot, mits:
 1. de oppervlakte wordt vergroot tot maximaal 500 m² tenzij de bestaande oppervlakte groter is, dan mag deze oppervlakte gehandhaafd blijven;
 2. er middels een inrichtingsschets met landschappelijke inpassing conform Bijlage 6 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK) aangetoond moet zijn dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit
 3. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- b. lid 7.2.1 sub e en i en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen, overkappingen en bedrijfswoningen verhoogd wordt tot 5,5 m, mits:
 1. voor het verhogen van de goothoogte van bedrijfsgebouwen en overkappingen aangetoond is dat dit bedrijfstechnisch noodzakelijk is;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, het bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
 3. bij de bedrijfswoning dit voor maximaal voor 25% van de gootlengte wordt toegepast;

7.5 **Specifieke gebruiksregels**

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

- a. het opslaan van goederen buiten de gebouwen, met uitzondering van gronden ter plaatse van de aanduiding "opslag";
- b. het gebruik van de bedrijfsgebouwen, waaronder overkappingen, voor bedrijfsactiviteiten, met

uitzondering van opslag van goederen, met een gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte groter dan 500 m², dan wel de bestaande oppervlakte, dan wel de gezamenlijke oppervlakte zoals verleend na toepassing van de afwijking in lid 7.4;

- c. het gebruik van woonhuizen ten behoeve van in combinatie met een aan-huis-verbonden beroep, dan wel een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, anders dan het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan-huis-verbonden-beroep dan wel kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten voorzover voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de werkzaamheden dienen ondergeschikt te blijven aan de bestemming;
 - 2. het woongedeelte dient ten minste 70% van de begane vloeroppervlakte van het hoofdgebouw, inclusief de aan- en uitbouwen op het bouwperceel te beslaan;
 - 3. er mag geen grootschalige opslag van goederen plaatsvinden, alsook geen opslag van goederen op het buitenterrein;
 - 4. er mag geen detailhandel plaatsvinden anders dan in de in opgenomen detailhandel;
 - 5. er mag maximaal 0,5 m² aan verwijsborden c.q. reclame-uitingen geplaatst worden;
 - 6. parkeren moet op eigen terrein plaatsvinden;
 - 7. de benodigde ruimte mag uitsluitend gebruikt worden ten behoeve van de hoofdbewoner van het perceel;
 - 8. er mag geen stapeling van ondergeschikte functies plaatsvinden;
- d. gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van verblijfsrecreatieve doeleinden, tenzij het een mini-camping betreft.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.1 onder a en toestaan dat de gronden en bouwwerken worden gebruikt voor bedrijven, welke naar de aard en de invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de in de Bijlage 1 Staat van bedrijven onder de categorieën 1, 2 en 3.1. genoemde bedrijven, mits:

- a. het niet betreft detailhandelsbedrijven, geluidzoneringsplichtige inrichtingen, risicovolle inrichtingen, planmerplichtige bedrijven en/of wuurwerkbedrijven;
- b. bedrijvigheid die veel verkeer aantrekt uitsluitend aan wegen die daarop zijn berekend gevestigd wordt;
- c. de aanwezige woonfunctie bij het bedrijf wordt gehandhaafd;
- d. de bedrijfsvestiging plaatsvindt binnen de bestaande oppervlakte aan gebouwen, waaronder overkappingen;
- e. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Bos

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (hoog)opgaande beplantingen;
- b. groenvoorzieningen;
met daaraan ondergeschikt:
- c. het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
met de daarbij behorende:
- d. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. fiets-, voet, en ruiterspaden;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. sloten, beken en daarmee gelijk te stellen waterlopen.

8.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd met een bouwhoogte van ten hoogste 4 m, met uitzondering van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen, hiervoor gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bruto oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen.

8.3 Nadere eisen

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

8.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten.

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

8.5.1 Vergunningplicht

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

- a. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- b. het aanleggen van fiets-, voet- en/of ruiterspaden;
- c. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief en/of educatief medegebruik;
- d. het ontgronden, afgraven, ophogen en/of egaliseren van de gronden;
- e. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen;
- f. het verharderen van perceel-, kavelontsluitings- en/of onderhoudswegen.

8.5.2 *Uitzondering vergunningplicht*

Het in 8.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:

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

8.5.3 *Voorwaarden*

De in 8.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

Artikel 9 Detailhandel

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Detailhandel' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
 - b. bestaande bedrijfswoningen;
 - c. nutsvoorzieningen;
 - d. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - e. parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- f. wegen en paden;
 - g. groenvoorzieningen en water;
 - h. tuinen, erven en terreinen;
 - i. bedrijfsgebouwen, waaronder ook de bedrijfswoning;
 - j. bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning;
 - k. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

9.2 Bouwregels

9.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één bedragen;
- c. per bouwperceel mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- f. de dakhelling mag niet minder dan de de ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling' aangegeven waarde bedragen;
- g. de dakhelling mag niet meer dan de de ter plaatse van de aanduiding 'maximum dakhelling' aangegeven waarde bedragen;
- h. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 200 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, in welk geval dit het maximum is;
- i. in aanvulling op het in dit lid bepaalde onder sub f geldt dat de minimale maatvoering de bestaande maatvoering mag bedragen indien deze minder bedraagt, in welk geval dit het minimum is;
- j. in aanvulling op het in dit lid bepaalde onder sub d, e en g geldt dat de maximale maatvoering de bestaande maatvoering mag bedragen, in welk geval dit het maximum is.

9.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bruto oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen.

9.2.3 Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, met een maximum van 200 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte voor aangebouwde bouwwerken mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de

eerste verdieping van het hoofdgebouw;

- d. indien een bijbehorend bouwwerk van een kap wordt voorzien, bedraagt de dakhelling van het bijbehorende bouwwerk niet minder dan 30^o en niet meer dan 60^o.

9.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor een overkapping behorende bij een bedrijfswoning dat:
1. de bouwhoogte niet meer dan 3,25 m mag bedragen;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
 3. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan 0 m mag bedragen;
 4. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

9.3 **Nadere eisen**

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

9.4 **Afwijken van de bouwregels**

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

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

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 9.2.1 sub e en toestaan dat de dakhelling van gebouwen over een oppervlakte van ten hoogste 50% van de bebouwde oppervlakte wordt verlaagd tot 0^o;
- b. lid 9.2.3 sub b en toestaan dat indien reeds een oppervlakte van 200 m² of meer aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, maar minder dan 500 m², per bouwperceel eenmalig vervangende (ver)bouw mag plaatsvinden van bijbehorende bouwwerken tot een maximumoppervlakte van 50% van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken dat de 200 m² te boven gaat;
- c. lid 9.2.3 sub b en toestaan dat indien reeds een oppervlakte van 500 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, per bouwperceel eenmalig vervangende (ver)bouw mag plaatsvinden van bijbehorende bouwwerken tot een maximumoppervlakte van 50% van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken tussen de 200 m² en 500 m² en 20% van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken boven de 500 m².

9.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Detailhandel te wijzigen in de bestemming 'Tuin' en 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de functie wordt ondergebracht in de bestaande bebouwing;
- b. de toevoeging van de woning(en) past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningvoorraad;
- c. geen sprake is van onevenredige schade van de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daaraan wordt in ieder geval voldaan als er 2 parkeerplaatsen per woning zijn.

Artikel 10 Gemengd - Landgoed

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Gemengd - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, dan wel herstel en ontwikkeling, van de landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en de natuurwaarden die eigen zijn aan het landgoed;
- b. het gebruik van de gronden en gebouwen voor maatschappelijke voorzieningen;
- c. duiventil, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd - duiventil';
- d. ter plaatse van de aanduiding 'bos' een gebruik voor de aanleg en instandhouding van bos behorende bij het landgoed;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'parkeerterrein' een gebruik als parkeerterrein;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' het behoud, de bescherming en/of herstel van cultuurhistorische waarden;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wooneenheden' gebouwen voor wooneenheden;

met daaraan ondergeschikt:

- h. agrarisch medegebruik;
- i. dagrecreatief medegebruik;

met de daarbij behorende:

- j. terreinen;
- k. tuinen en erven;
- l. wegen en paden;
- m. parkeervoorzieningen;
- n. gebouwen ten behoeve van het beheer van het landgoed;
- o. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen en overkappingen zullen worden gebouwd binnen een bouwvlak, met dien verstande dat buiten het bouwvlak gebouwen ten behoeve van het beheer van het landgoed zijn toegestaan met een maximale gezamenlijke oppervlakte van 500 m²;
- b. van de gebouwen mag de op het moment van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de bestaande uitwendige hoofdvorm, zoals blijkt uit de goothoogte, bouwhoogte, dakvorm en dakhelling niet worden veranderd;
- c. in aanvulling op 10.2.1 sub b geldt voor gebouwen ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wooneenheden' dat:
 1. de dakhelling mag niet minder dan de de ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling' aangegeven waarde bedragen,
 2. de goothoogte mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven hoogte bedragen;
 3. de bouwhoogte mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen;

10.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een openbaar toegankelijk gebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m

bedraagt;

- b. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,50 m bedragen.

10.3 Nadere eisen

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

10.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 10.2.1 sub b en c onder 1 en toestaan dat de dakhelling van gebouwen wordt verlaagd tot 0°.

10.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bewoning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, horeca- en bedrijfsdoeleinden; met uitzondering van een detailhandel- en/of ambachtelijke bedrijfsactiviteiten die een directe relatie hebben met de in 10.1 omschreven activiteiten;
- c. het gebruik van de gronden en gebouwen voor verblijfsrecreatieve doeleinden.

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

10.6.1 Vergunningplicht

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

- a. het aanbrengen en/of verwijderen van beplanting;
- b. het aanleggen van verharde kavel- en perceelontsluitingswegen;
- c. het aanleggen van verharde en halfverharde parkeervoorzieningen;
- d. het aanleggen van fiets-, voet- en ruitersporen;
- e. het graven en dempen van sloten en andere watergangen;
- f. het aanleggen van recreatieve voorzieningen;
- g. het verrichten van exploratieboringen;
- h. het aanleggen van ondergrondse en bovengrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen.

10.6.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in 10.6.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die:

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

10.6.3 Voorwaarden

De in 10.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

Artikel 11 Groen

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen
- b. plaggenhut uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - plaggenhut';
- c. de instandhouding van hoogopgaande beplanting ter plaatse van de aanduiding 'hoogopgaande beplanting';

met de daarbij behorende:

- d. paden;
- e. speelvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- h. bruggen, dammen en/of duikers;
- i. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Gebouwen plaggenhut

de gebouwen zullen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - plaggenhut' worden gebouwd.

11.2.2 Gebouwen en bouwwerken ten behoeve van nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bruto oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen.

11.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3,5 m zal bedragen.

11.3 Nadere eisen

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 12 Horeca

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Horeca' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. horecabedrijven, categorieën I tot en met IV van de Bijlage 3 Lijst van horecabedrijven;
 - b. horecabedrijven tot en met categorie VI, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 6';
 - c. bestaande bedrijfswoning;
 - d. de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 - e. nutsvoorzieningen;
 - f. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - g. parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. wegen en paden;
 - i. groenvoorzieningen en water;
 - j. tuinen, erven en terreinen;
 - k. bedrijfsgebouwen, waaronder ook de bedrijfswoning;
 - l. bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning;
 - m. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

12.2 Bouwregels

12.2.1 Gebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van gebouwen en overkappingen anders dan ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd, met uitzondering van de overkapping ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - luifel', waarvoor geldt dat deze tevens buiten het bouwvlak mag worden opgericht;
- b. het aantal bedrijfswoningen zal ten hoogste één bedragen;
- c. per bouwperceel mogen uitsluitend gebouwen en overkappingen ten behoeve van één horecabedrijf worden gebouwd;
- d. de goothoogte mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- e. de bouwhoogte mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- f. de dakhelling mag niet minder dan de de ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling' aangegeven waarde bedragen;
- g. de dakhelling mag niet meer dan de de ter plaatse van de aanduiding 'maximum dakhelling' aangegeven waarde bedragen;
- h. de oppervlakte van een bedrijfswoning mag niet meer dan 200 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, in welk geval dit het maximum is;
- i. in aanvulling op het in dit lid bepaalde onder sub f geldt dat de minimale maatvoering de bestaande maatvoering mag bedragen indien deze minder bedraagt, in welk geval dit het minimum is;
- j. in aanvulling op het in dit lid bepaalde onder sub d, e en g geldt dat de maximale maatvoering de bestaande maatvoering mag bedragen, in welk geval dit het maximum is;
- k. in afwijking van vorenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de bestaande hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, gehandhaafd dient te worden;

12.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, mag niet meer dan 3 meter bedragen;

- b. de bruto oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen.

12.2.3 *Bijbehorende bouwwerken bij bedrijfswoningen*

- a. de bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van de bedrijfswoning te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet met vergunning gebouwde bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, met een maximum van 200 m², met dien verstande dat voor het perceel Zuidwolderweg 38 - 40 geldt dat de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op het aangrenzende perceel met de bestemming "tuinen" hierop in mindering wordt gebracht;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte voor aangebouwde bouwwerken mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. indien een bijbehorend bouwwerk van een kap wordt voorzien, bedraagt de dakhelling van het bijbehorende bouwwerk niet minder dan 30° en niet meer dan 60°.

12.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor een overkapping behorende bij een bedrijfswoning dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3,25 m mag bedragen;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
 3. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan 0 m mag bedragen;
 4. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

12.3 **Nadere eisen**

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

12.4 **Afwijken van de bouwregels**

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 12.2.1 sub e en toestaan dat de dakhelling van gebouwen over een oppervlakte van ten hoogste 50% van de bebouwde oppervlakte wordt verlaagd tot 0°;
- b. lid 12.2.1 sub k en toestaan dat het gebouw mag worden uitgebreid in de diepte met ten hoogste

20% van de oppervlakte van het bestaande gebouw, mits de hoofdvorm van het karakteristieke gebouw niet wordt aangetast;

- c. lid 12.2.3 sub g en toestaan dat indien reeds een oppervlakte van 200 m² of meer aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, maar minder dan 500 m², per bouwperceel eenmalig vervangende (ver)bouw mag plaatsvinden van bijbehorende bouwwerken tot een maximumoppervlakte van 50% van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken dat de 200 m² te boven gaat;
- d. lid 12.2.3 sub g en toestaan dat indien reeds een oppervlakte van 500 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, per bouwperceel eenmalig vervangende (ver)bouw mag plaatsvinden van bijbehorende bouwwerken tot een maximumoppervlakte van 50% van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken tussen de 200 m² en 500 m² en 20% van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken boven de 500 m².

12.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm wordt veroorzaakt.

12.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Horeca te wijzigen in de bestemming 'Tuin' en 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de functie wordt ondergebracht in de bestaande bebouwing;
- b. de toevoeging van de woning(en) past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningvoorraad;
- c. geen sprake is van onevenredige schade van de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daaraan wordt in ieder geval voldaan als er 2 parkeerplaatsen per woning zijn.

Artikel 13 Maatschappelijk

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen;
 - b. bestaande dienstwoningen;
 - c. bestaande zorgwoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wonen';
 - d. horeca categorie 1, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 1';
 - e. de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
 - f. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' tevens voor het behoud, de bescherming en/of herstel van cultuurhistorische waarden;
 - g. nutsvoorzieningen;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. parkeervoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- j. wegen en paden;
 - k. groenvoorzieningen en water;
 - l. tuinen, erven en terreinen;
 - m. gebouwen, waaronder ook de dienstwoning;
 - n. bijbehorende bouwwerken bij de dienstwoning;
 - o. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Hoofdgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. gebouwen en overkappingen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. het aantal dienstwoningen zal ten hoogste één bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- e. de dakhelling mag niet minder dan de de ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling' aangegeven waarde bedragen;
- f. de dakhelling mag niet meer dan de de ter plaatse van de aanduiding 'maximum dakhelling' aangegeven waarde bedragen;
- g. de oppervlakte van een dienstwoning mag niet meer dan 200 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, in welk geval dit het maximum is;
- h. in aanvulling op het in dit lid bepaalde onder sub e geldt dat de minimale maatvoering de bestaande maatvoering mag bedragen indien deze minder bedraagt, in welk geval dit het minimum is;
- i. in aanvulling op het in dit lid bepaalde onder sub c, d en f geldt dat de maximale maatvoering de bestaande maatvoering mag bedragen, in welk geval dit het maximum is;
- j. in afwijking van vorenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de bestaande hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, gehandhaafd dient te worden;

13.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bruto oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen.

13.2.3 *Bijbehorende bouwwerken*

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken bij een dienstwoning danwel ter plaatse van de aanduiding 'wonen' gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 1 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het woonhuis te worden gebouwd;
- b. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 100 m² bedragen, dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt, met een maximum van 200 m²;
- c. de goothoogte mag niet meer dan 3 m bedragen, met dien verstande dat de goothoogte voor aangebouwde bouwwerken mag worden verhoogd tot niet meer dan 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- d. indien een bijbehorend bouwwerk van een kap wordt voorzien, bedraagt de dakhelling van het bijbehorende bouwwerk niet minder dan 30^o en niet meer dan 60^o.

13.2.4 *Bouwwerken, geen gebouwen zijnde*

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen;
- c. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor een overkapping behorende bij een dienstwoning dat:
 1. de bouwhoogte niet meer dan 3,25 m mag bedragen;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
 3. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan 0 m mag bedragen;
 4. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

13.3 **Nadere eisen**

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

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

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

13.4 **Afwijken van de bouwregels**

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

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

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 13.2.1 sub a en toestaan dat de maximaal 200 m² buiten het bouwvlak wordt gebouwd;
- b. lid 13.2.1 sub b voor een verhoging van de goothoogte tot 8 m over ten hoogst 20% van het bebouwingsvlak;
- c. lid 13.2.1 sub j en toestaan dat het gebouw mag worden uitgebreid in de diepte met ten hoogste

20% van de oppervlakte van het bestaande gebouw, mits de hoofdvorm van het karakteristieke gebouw niet wordt aangetast.

13.5 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm wordt veroorzaakt.

13.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, overeenkomstig het bepaalde in artikel 11 van de Wet ruimtelijke ordening, de bestemming Maatschappelijk te wijzigen in de bestemming 'Tuin' en 'Wonen', met dien verstande dat:

- a. de functie wordt ondergebracht in de bestaande bebouwing;
- b. de toevoeging van de woning(en) past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningvoorraad;
- c. geen sprake is van onevenredige schade van de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
- d. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de woonsituatie, de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- e. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daaraan wordt in ieder geval voldaan als er 2 parkeerplaatsen per woning zijn.

Artikel 14 Maatschappelijk - Begraafplaats

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Maatschappelijk - Begraafplaats' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. begraafplaats;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbij behorende:

- c. groenvoorzieningen en water;
- d. wegen en paden;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. tuinen, erven en terreinen;
- g. gebouwen en overkappingen ten behoeve van onderhoud en beheer;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

14.2 Bouwregels

14.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de oppervlakte maximaal 30 m² bedraagt en de goothoogte maximaal 2,5 m.

14.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen voor nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bruto oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen.

14.2.3 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, niet meer bedraagt dan 3,5 m.

14.3 Nadere eisen

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 15 Natuur

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

- d. agrarisch medegebruik;
- e. recreatief medegebruik en educatief medegebruik;
- f. open-bare nutsvoorzieningen;

met de daarbij behorende:

- g. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

15.2 Bouwregels

- a. Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.
- b. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde mag de hoogte niet meer dan 5 m bedragen tenzij het een erfafscheiding betreft, dan mag de hoogte maximaal 2 m bedragen.

15.3 Nadere eisen

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

15.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 15.2 sub b en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde maar wel een overkapping zijnde ten behoeve van natuur/educatie maximaal 3 m mag bedragen.

15.5 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in elk geval wordt begrepen het opslaan van mest en/of andere landbouwproducten.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, diepploegen en ophogen van gronden;
 2. het aanplanten van bomen en/of houtgewas over een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 3. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
 4. het aanleggen van fiets-, voet- en/of ruiterspaden;
 5. het aanleggen van voorzieningen ten behoeve van het recreatief medegebruik en het educatief medegebruik;
 6. het aanleggen van ligplaatsen voor vaartuigen;
 7. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen;
 8. het verharderen van perceel-, kavelontsluitings- en/of onderhoudswegen;
- b. Het sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
1. het normale onderhoud betreffen;
 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit bestemmingsplan;
- c. De sub a genoemde vergunningen kunnen slechts worden verleend, mits:
1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

Artikel 16 Tuin

16.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. erkers en entreepartijen ten dienste van de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen;
- c. terras ten behoeve van een horecabedrijf ter plaatse van de aanduiding 'terras';
- d. bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een horecabedrijf ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen';

met daarbijbehorende:

- a. gebouwen en bijbehorende bouwwerken;
- b. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- d. voorzieningen, een inrit daar onder begrepen.

16.2 Bouwregels

16.2.1 Gebouwen

Voor een gebouw gelden de volgende regels:

- a. er mogen alleen erkers en entreepartijen behorend bij het op het bouwperceel gelegen hoofdgebouw worden gebouwd over maximaal de halve gevelbreedte van het hoofdgebouw en met een diepte van niet meer dan 1,5 m;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3,5 m bedragen;
- c. bijgebouwen mogen uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, mits;
 1. de gezamenlijke vloeroppervlakte aan bijhorende bouwwerken maximaal 100 m² bedraagt, met dien verstande dat de oppervlakte van de bij de bedrijfswoning bijbehorende bouwwerken op het aangrenzende perceel met de bestemming "horeca" hierop in mindering wordt gebracht;
 2. de goothoogte ten hoogste 3 meter bedraagt;
 3. de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen ten minste 1 meter bedraagt, tenzij het bijbehorende bouwwerk in de perceelgrens wordt gebouwd;
 4. de afstand van een bijbehorende bouwwerk tot de voorgevel van het woonhuis en het verlengde daarvan ten minste 4 meter bedraagt.

16.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

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

- a. de bouwhoogte mag niet meer dan 1 m bedragen indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht;
- b. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen.

Artikel 17 Verkeer

17.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen;
 - b. fiets-, voet- en/of ruiterspaden;
 - c. bruggen, dammen en/of duikers;
 - d. sloten, bermen en beplanting;
 - e. groenvoorzieningen en water;
 - f. bebossing;
 - g. ondergeschikte nutsvoorzieningen;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - i. parkeervoorzieningen;
- met dien verstande dat:
- j. het aantal rijbanen niet meer mag bedragen dan het bestaande aantal.

17.2 Bouwregels

17.2.1 Nutsvoorzieningen

Voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte, gemeten vanaf het aansluitend terrein, mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- b. de bruto oppervlakte mag niet meer dan 25 m² bedragen.

17.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 12 m zal bedragen.

17.3 Nadere eisen

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 18 Water

18.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. waterberging;
- b. waterhuishouding;
- c. waterlopen en waterwegen;
met daarbijbehorende:
- d. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers;
- e. werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden;
- f. voorzieningen.

18.2 Bouwregels

Op de voor 'Water' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Hiervoor geldt dat de bouwhoogte niet meer dan 4 m mag bedragen.

Artikel 19 Wonen

19.1 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 de Bijlage 2 Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m²;
- b. de instandhouding van de karakteristieke hoofdvorm van de gebouwen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- c. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - rijksmonument' tevens het behoud, de bescherming en/of herstel van cultuurhistorische waarden;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - provinciaal monument' tevens het behoud, de bescherming en/of herstel van cultuurhistorische waarden
- e. atelier, ter plaatse van de aanduiding 'atelier';
- f. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- g. hovenier, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'hovenier';
- h. verblijfsrecreatie, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- i. loods, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - loods';
- j. ondergeschikte nutsvoorzieningen;
met de daarbij behorende:
 - k. wegen en paden;
 - l. groenvoorzieningen en water;
 - m. tuinen, erven en terreinen;
 - n. woningen;
 - o. bijbehorende bouwwerken;
 - p. bouwwerken, geen gebouw zijnde.

19.2 Bouwregels

19.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. hoofdgebouwen dienen binnen een bouwvlak te worden gebouwd;
- b. de breedte van een woonhuis bedraagt ten minste 5 m, tenzij de bestaande breedte kleiner is, in dat geval telt de bestaande breedte als minimum;
- c. de goothoogte mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- d. de bouwhoogte mag niet meer dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' aangegeven hoogte bedragen;
- e. de dakhelling mag niet minder dan de de ter plaatse van de aanduiding 'minimum dakhelling' aangegeven waarde bedragen;
- f. de dakhelling mag niet meer dan de de ter plaatse van de aanduiding 'maximum dakhelling' aangegeven waarde bedragen;
- g. in aanvulling op het in dit lid bepaalde onder sub e geldt dat de minimale maatvoering de bestaande maatvoering mag bedragen indien deze minder bedraagt, in welk geval dit het minimum is;
- h. in aanvulling op het in dit lid bepaalde onder sub c, d en f geldt dat de maximale maatvoering de bestaande maatvoering mag bedragen, in welk geval dit het maximum is;
- i. het woningtype mag uitsluitend het ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd', 'twee-aaneen' danwel 'vrijstaand' aangegeven type woning zijn;
- j. het aantal woningen ter plaatse van de aanduiding 'aaneengebouwd' niet meer bedraagt dan het ter plaatse van de aanduiding 'aantal wooneenheden' aangegeven aantal;
- k. het aantal appartementen ten behoeve van verblijfsrecreatie zal ten hoogste het bestaande aantal appartementen bedragen;
- l. de oppervlakte ten behoeve van verblijfsrecreatie zal ten hoogste de bestaande oppervlakte

bedragen;

- m. de afstand van een vrijstaand woonhuis, dan wel de niet-aangebouwde zijde van een aaneengebouwde woning tot de perceelgrens zal ten minste 3 m bedragen, tenzij de bouwgrens en de bouwperceelgrens samenvallen, in welk geval in deze grens mag worden gebouwd;
- n. in afwijking van vorenstaande geldt ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dat de bestaande hoofdvorm van de gebouwen, bepaald door de oppervlakte van het grondvlak, gevelbreedte, goot- en bouwhoogte, dakhelling en nokrichting, gehandhaafd dient te worden.

19.2.2 Nutsvoorzieningen

Voor gebouwen en bouwwerken ten behoeve van ondergeschikte nutsvoorzieningen geldt dat de inhoud, oppervlakte en (bouw)hoogte niet meer bedraagt dan de bestaande maatvoering.

19.2.3 Bijbehorende bouwwerken

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van al dan niet vergunningplichtige bijbehorende bouwwerken per hoofdgebouw bedraagt maximaal:
 - 1. 100 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte tot 750 m², met dien verstande dat 50% van het bij het hoofdgebouw behorend achtererfgebied onbebouwd blijft;
 - 2. 125 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 750 m² tot 1.000 m²;
 - 3. 150 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 1.000 m² tot 1.500 m²;
 - 4. 175 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 1.500 m² tot 2.000 m²;
 - 5. 200 m² bij bouwpercelen met een oppervlakte vanaf 2.000 m² en groter;
 - 6. dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;Met dien verstande dat:
 - indien sprake is van een gesplitst hoofdgebouw in twee wooneenheden en er geen bijbehorende bouwwerken aanwezig zijn bij één van beide wooneenheden, eenmalig 50 m² aan bijbehorende bouwwerken toegevoegd mag worden;
- b. ten hoogste 50% van het bij het hoofdgebouw behorend achtererfgebied mag worden bebouwd;
- c. de afstand tot de zijdelingse perceelgrenzen bedraagt ten minste 1 m tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
- d. bijbehorende bouwwerken dienen minimaal 3 m achter (het verlengde van) de voorgevel van het woonhuis te worden gebouwd;
- e. de goothoogte bedraagt ten hoogste 3 m met dien verstande dat de goothoogte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk mag worden verhoogd tot ten hoogste 0,25 m boven de vloer van de eerste verdieping van het hoofdgebouw;
- f. indien een bijbehorend bouwwerk van een kap wordt voorzien, bedraagt de dakhelling van het bijbehorende bouwwerk niet minder dan 30° en niet meer dan 60°.

19.2.4 Bijbehorend bouwwerk, recreatieverblijf

Voor het bouwen van recreatieverblijven gelden de volgende regels:

- a. het bouwen van een recreatieverblijf is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'verblijfsrecreatie';
- b. het aantal recreatieverblijven zal ten hoogste het bestaande aantal bedragen;
- c. de oppervlakte van een recreatieverblijf zal ten hoogste de bestaande oppervlakte bedragen, welke oppervlakte deel uitmaakt van de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij hetzelfde hoofdgebouw;
- d. de dakhelling van een recreatieverblijf zal ten minste 15° bedragen, dan wel minimaal de bestaande dakhelling indien deze minder bedraagt.

19.2.5 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:

- a. indien het voor de voorgevel of een naar de weg gekeerde zijgevel van het hoofdgebouw of het verlengde daarvan wordt opgericht mag de bouwhoogte niet meer dan 1 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, respectievelijk lichtmasten ten dienste van

- een paardenbak mag niet meer bedragen dan 1,5 m respectievelijk 6 m;
- c. in overige gevallen mag de bouwhoogte niet meer dan 2 m bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder b geldt voor een overkapping dat:
1. de bouwhoogte niet meer dan 3,25 m mag bedragen;
 2. de afstand tot de zijdelingse perceelgrens niet minder dan 1 m mag bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd;
 3. de afstand tot de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan 0 m mag bedragen;
 4. de oppervlakte niet meer dan 30 m² mag bedragen.

19.3 Nadere eisen

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

19.4 Afwijken van de bouwregels

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

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

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 19.2.1 sub a en toestaan dat een woonhuis voor een oppervlakte van ten hoogste 25 m² het bouwvlak mag overschrijden;
- b. lid 19.2.1 sub c en toestaan dat ten behoeve van de bouw van een lessenaarsdak de goothoogte aan één zijde van een hoofdgebouw wordt vergroot tot 9 m;
- c. lid 19.2.1 sub e en toestaan dat de dakhelling van hoofdgebouwen voor maximaal 50% van het dakoppervlak wordt verminderd tot 0°;
- d. lid 19.2.1 sub l en toestaan dat het gebouw mag worden uitgebreid in de diepte met ten hoogste 20% van de oppervlakte van het bestaande gebouw, mits de hoofdvorm van het karakteristieke gebouw niet wordt aangetast;
- e. lid 19.2.1 sub i en toestaan dat de afstand van een gebouw tot de perceelgrens wordt verkleind;
- f. lid 19.2.3 sub a en toestaan dat indien reeds een oppervlakte van 200 m² of meer aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, maar minder dan 500 m², per bouwperceel eenmalig vervangende (ver)bouw mag plaatsvinden van bijbehorende bouwwerken tot een maximumoppervlakte van 50% van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken dat de 200 m² te boven gaat;
- g. lid 19.2.3 sub a en toestaan dat indien reeds een oppervlakte van 500 m² aan bijbehorende bouwwerken aanwezig is, per bouwperceel eenmalig vervangende (ver)bouw mag plaatsvinden van bijbehorende bouwwerken tot een maximumoppervlakte van 50% van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken tussen de 200 m² en 500 m² en 20% van het oppervlak aan bijbehorende bouwwerken boven de 500 m².

19.5 Specifieke gebruiksregels

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;
- c. het gebruiken van recreatieverblijven ten behoeve van permanente bewoning.

19.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

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

bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 19.1 en toestaan dat een woonhuis wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
 - 1. na splitsing iedere woning bestaat uit een zelfstandige woonruimte;
 - 2. na splitsing iedere woning afzonderlijk een gebruiksoppervlakte van ten minste 55 m² heeft;
 - 3. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Daaraan wordt in ieder geval voldaan als er 2 parkeerplaatsen per woning zijn;
 - 4. de toevoeging van extra woning past binnen het gemeentelijk beleid ten aanzien van de woningvoorraad;
- b. lid 19.1 en toestaan dat de oppervlakte voor een aan huis verbonden beroep/bedrijf niet meer dan 100 m² bedraagt, met dien verstande dat deze oppervlakte de oppervlakte van het hoofdgebouw niet te boven mag gaan;
- c. lid 19.5 sub a en toegestaan worden dat een al dan niet bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk gebruikt wordt als afhankelijke woonruimte mits:
 - 1. een dergelijke bewoning noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg; en
 - 2. de zorgbehoefte is aangetoond.

19.7 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

19.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk gebouwen of delen daarvan te slopen, ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

19.7.2 Uitzondering vergunningplicht

Het sub a vervatte 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.

19.7.3 Voorwaarden

De in 19.7.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand kan worden hersteld, de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet is te handhaven, en/of het delen van het pand betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek zijn aan te merken en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm wordt veroorzaakt.

Artikel 20 Wonen - Garagebox

20.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen - Garagebox' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. gebouwen ten behoeve van stalling van (motor)voertuigen; met de daarbij behorende:
- b. erven.

20.2 Bouwregels

20.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. een gebouw mag uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen;
- c. een gebouw dient te worden voorzien van een plat dak.

20.3 Nadere eisen

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

- a. een samenhangend straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de verkeersveiligheid;
- c. de sociale veiligheid;
- d. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

20.4 Specifieke gebruiksregels

- a. Het is verboden de gronden en bouwwerken te gebruiken of te laten gebruiken op een wijze of tot een doel, strijdig met deze bestemming;
- b. Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming zoals bedoeld in lid 20.1 j° artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:
 1. het gebruik of laten gebruiken van gronden en de daarop voorkomende bouwwerken als seksinrichting(en);
 2. het gebruik of laten gebruiken van de grond als standplaats voor kampeermiddelen.

20.5 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders verlenen vrijstelling van het bepaalde in lid 20.4 sub a, indien strikte toepassing daarvan zou leiden tot een beperking van het meest doelmatige gebruik, welke beperking niet door dringende redenen wordt gerechtvaardigd.

Artikel 21 Woongebied - Uit te werken

21.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Woongebied - Uit te werken' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroep of bedrijf als bedoeld in de Bijlage 2 Lijst toelaatbare beroepen en vormen van bedrijvigheid bij wonen tot een oppervlakte van niet meer dan 60 m²;
- b. bijbehorende bouwwerken;
met de daarbij behorende:
 - c. tuinen en erven;
alsook voor:
 - d. wegen;
 - e. fiets- en voetpaden;
 - f. nutsvoorzieningen;
 - g. groenvoorzieningen;
 - h. parkeervoorzieningen;
 - i. speelvoorzieningen;
 - j. water;
 - k. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

21.2 Uitwerkingsregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 21.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

Voor het inrichten van het gebied gelden de volgende bepalingen:

- a. het aantal woonhuizen bedraagt niet minder dan 15 en niet meer dan 25 woningen per hectare;
- b. het woongebied moet voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daaraan wordt in ieder geval voldaan als er 2 parkeerplaatsen per woning zijn;
- c. het woongebied wordt landschappelijk ingepast conform Bijlage 6 Landschappelijk Ontwikkelingskader De Wolden (LOK).

21.3 Bouwregels

Burgemeester en wethouders werken de in lid 21.1 omschreven bestemming uit met inachtneming van de volgende regels:

- a. Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat deze niet mogen worden opgericht zolang de uitwerking niet onherroepelijk is;
- b. de woonhuizen mogen vrijstaand, twee-aaneen en aaneengebouwd worden gebouwd;
- c. bij de uitwerking zijn, voor zover toepasbaar, de in dit plan opgenomen bestemmingsbepalingen van toepassing;
- d. de bouwhoogte van woonhuizen mag niet meer dan 11 meter bedragen.

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

21.4.1 Vergunningplicht

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 groter dan 1.000 m² uit te voeren:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), 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;
- b. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
 - c. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
 - d. 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.

21.4.2 Uitzondering vergunningplicht

De onder 21.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

Artikel 22 Waarde - Archeologie 1

22.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden hebben een Hoge of middelhoge verwachting en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de archeologische waarden.

22.2 Bouwregels

22.2.1 Vergunningplicht

Voor nieuwe en de uitbreiding van bestaande bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en op een activiteit die dieper dan 30 cm wordt uitgevoerd, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

22.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 22.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag de bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld in lid 22.2.1. naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat het het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

22.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 22.2.1 indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

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

22.4.1 Vergunningplicht

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 groter dan 1.000 m² uit te voeren daar waar de gronden zijn aangegeven met Waarde - Archeologie 1, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren, mengen, diepplougen, 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;
- b. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
- c. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen en drainage en

- daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
- d. 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.

22.4.2 Uitzondering vergunningplicht

De onder 22.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

Artikel 23 Waarde - Archeologie 2

23.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden hebben een Hoge verwachting en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de archeologische waarden.

23.2 Bouwregels

23.2.1 Vergunningplicht

Voor nieuwe en de uitbreiding van bestaande bouwwerken met een oppervlakte groter dan 1.000 m² en de activiteit dieper dan 30 cm wordt uitgevoerd, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

23.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 23.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen worden verbonden:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk die leiden tot de bodemverstoring, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag de bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld in lid 23.2.1. naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat het het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

23.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 23.2.1 indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

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

23.4.1 Vergunningplicht

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 groter dan 1.000 m² uit te voeren daar waar de gronden zijn aangegeven met Waarde - Archeologie 2, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren, mengen, diepplougen, 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;
- b. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
- c. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen en drainage en

- daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
- d. 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;
 - e. het aanleggen en vervangen van drainage.

23.4.2 Uitzondering vergunningplicht

De onder 23.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

Artikel 24 Waarde - Archeologie 3

24.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn als Terreinen op de archeologische waardenkaart aangewezen en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de archeologische waarden.

24.2 Bouwregels

Op of in deze gronden mogen geen bouwwerken worden gebouwd.

24.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 24.2 en toestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de archeologische waarden van de gronden.

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

24.4.1 Vergunningplicht

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 zijn aangegeven met Waarde - Archeologie 3, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), 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;
- b. het graven, baggeren en dempen van sloten, vaarten en andere watergangen;
- c. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
- d. 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.

24.4.2 Uitzondering vergunningsplicht

De onder 24.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

24.4.3 Voorwaarden

De omgevingsvergunning 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 wordt gedaan 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.

Artikel 25 Waarde - Archeologie 4

25.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4' aangewezen gronden betreffen Historische kernen en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en herstel van de archeologische waarden.

25.2 Bouwregels

25.2.1 Vergunningsplicht

Voor nieuwe en de uitbreiding van bestaande bouwwerken met een oppervlakte groter dan 100 m² en de activiteit dieper dan 30 cm wordt uitgevoerd, moet alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt verleend, door de aanvrager een rapport worden overgelegd waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag kunnen worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld.

25.2.2 Voorwaarden

Indien uit het in lid 25.2.1 genoemde rapport blijkt dat de archeologische waarden van de gronden door het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen zullen worden verstoord, kunnen één of meerdere van de volgende voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen:

- a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische waarden in de bodem kunnen worden behouden;
- b. de verplichting tot het doen van opgravingen;
- c. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld in lid 25.2.1 naar het oordeel van het bevoegd gezag is aangetoond dat het het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van de archeologische waarden.

25.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan afwijken van het bepaalde in lid 25.2.1 indien naar het oordeel van het bevoegd gezag de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld.

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

25.4.1 Vergunningsplicht

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 groter dan 100 m² uit te voeren daar waar de gronden zijn aangegeven met Waarde - Archeologie 4, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven (waaronder het graven van watergangen en waterpartijen), egaliseren, mengen, diep ploegen, 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;
- b. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
- c. het aanbrengen van ondergrondse energie-, transport- en of communicatieleidingen en drainage en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
- d. 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.

25.4.2 Uitzondering vergunningplicht

De onder 25.4.1 bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden die:

- a. plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. het normale onderhoud betreffen;
- d. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
- e. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen worden uitgevoerd, mits verricht door een daartoe bevoegde instantie.

Artikel 26 Waarde - Beschermd dorpsgezicht

26.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd dorpsgezicht' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, herstel en de versterking van de in Aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht en de in de Welstandsnota aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

26.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat op of in de gronden uitsluitend in overeenstemming met het karakter van het beschermd dorpsgezicht, zoals weergegeven in Aanwijzingsbesluit beschermd dorpsgezicht en de in de Welstandsnota, mag worden gebouwd.

26.3 Nadere eisen

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

26.4 Specifieke gebruiksregels

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

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

26.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het kappen, verwijderen en/of aanbrengen van bomen en houtgewas;
- b. het ophogen of afgraven van gronden;
- c. het aanbrengen van verhardingen groter dan 50 m².

26.5.2 Uitzondering vergunningplicht

Het bepaalde in 26.5.1 is niet van toepassing op werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden, die:

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

26.5.3 Voorwaarden

De in 26.5.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend, mits:

- a. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke, de natuurlijke, de geomorfologische, cultuurhistorische en de archeologische waarden;
- b. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waterhuishouding van het gebied en de omliggende percelen, c.q. de gebruiksmogelijkheden daarvan.

Artikel 27 Waarde - Welstandsgebied 1

27.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Welstandsgebied 1' aangewezen gronden betreft Welstandsgebied 01 Dr. Larijweg, Boerpad en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de Welstandsnota aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

27.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat op of in de gronden uitsluitend in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand, zoals weergegeven in de Welstandsnota, mag worden gebouwd.

27.3 Nadere eisen

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 28 Waarde - Welstandsgebied 2

28.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Welstandsgebied 2' aangewezen gronden betreft Welstandsgebied 03 Veenontginningslint en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de Welstandsnota aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

28.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat op of in de gronden uitsluitend in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand, zoals weergegeven in de Welstandsnota, mag worden gebouwd.

28.3 Nadere eisen

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 29 Waarde - Welstandsgebied 3

29.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Welstandsgebied 3' aangewezen gronden betreft Welstandsgebied 09 Landgoederen en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in de Welstandsnota aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

29.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat op of in de gronden uitsluitend in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand, zoals weergegeven in de Welstandsnota, mag worden gebouwd.

29.3 Nadere eisen

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Artikel 30 Waarde - Welstandsgebied 4

30.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Welstandsgebied 4' aangewezen gronden betreft Welstandsgebied 10 Esdorpenlandschap en zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede voor het behoud, herstel en de uitbouw van de in het de Welstandsnota aangegeven cultuurhistorische en ruimtelijke waarden van het gebied en zijn bebouwing.

30.2 Bouwregels

Voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geldt dat op of in de gronden uitsluitend in overeenstemming met de redelijke eisen van welstand, zoals weergegeven in de Welstandsnota, mag worden gebouwd.

30.3 Nadere eisen

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

- het bebouwingsbeeld;
 - de woonsituatie;
 - de verkeersveiligheid;
 - de sociale veiligheid;
 - de milieusituatie;
 - de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
 - de landschappelijke, natuurlijke en cultuurhistorische waarden;
- nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 31 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 32 Algemene gebruiksregels

32.1 Strijdig gebruik

Onder strijdig gebruik wordt in elk geval begrepen:

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

32.2 Geen strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met dit plan wordt niet verstaan:

- a. het gebruiken van een aan het hoofdgebouw vastgebouwd 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 (mantelzorg);
- b. het gebruiken van gronden binnen het bouwvlak voor hobbymatige paardensport in een bestaande paardenbak (zonder lichtmasten);
- c. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige of incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties;
- d. 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:
- e. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is, tenzij deze in het plan specifiek zijn geregeld;
- f. hoogspanningsleidingen;
- g. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 m of meer en een lengte van 10 km of meer.

Artikel 33 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de in de regels gegeven maten, afmetingen en percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages voor zover dit gelet op het gebruik en/of de constructie noodzakelijk is;
- b. het bepaalde in de verordening en toestaan dat bouwgrenzen in de bestemming Wonen worden overschreden door:
 1. uitbreiding van het hoofdgebouw, indien gelegen in een bouwvlak met een diepte van minder dan 12 m, uitsluitend aan de niet naar de straat gekeerde zijde binnen een afstand tot de voorgevel van het woonhuis van 12 m;
 2. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen;
 3. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 4. (hoek)erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen, met dien verstande dat:
 - de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m mag worden overschreden;
 - de afstand van een erker tot de naar de weg gekeerde perceelgrens ten minste 3 m bedraagt;
 - de gezamenlijke oppervlakte per erker ten hoogste 6 m² bedraagt;
 - de oppervlakte van een erker niet wordt meegerekend bij de toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken per woning, met dien verstande dat het maximale bebouwingspercentage van het bouwperceel onverminderd van toepassing blijft;
- c. 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;
- d. de bestemmingsregels met het oog op de aanpassing aan de werkelijke afmetingen van het terrein, mits de structuur van het gebied niet wezenlijk wordt aangetast, de belangen van derden in redelijkheid niet worden geschaad en de afwijking gewenst en noodzakelijk wordt geacht;
- e. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde opdat de bouwhoogte wordt vergroot tot niet meer dan 10 m;
- f. de bestemmingsregels ten aanzien van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde opdat de bouwhoogte van kunstwerken en van zend-, ontvang- en/of sirenemasten wordt vergroot tot niet meer dan 40 m;
- 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 logiesverstrekking toestaan, waarbij in elk 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 bijbehorend bouwwerk gerealiseerd worden. Er wordt uitgegaan van een bestaande entree (deur);
 3. in een bijbehorend bouwwerk mogen uitsluitend slaappleatsen met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld moet in het bijbehorende hoofdgebouw een ontbijtruimte, en mag een eventuele woonkamer, worden gerealiseerd;
 4. het bijbehorend bouwwerk dient in de directe nabijheid te staan van en een duidelijke relatie te hebben met het hoofdgebouw;
 5. de uiterlijke kenmerken van het bijbehorend bouwwerk 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.

Een omgevingsvergunning als bedoeld in dit artikel mag slechts worden verleend indien deze niet leidt tot een onevenredige aantasting van:

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

Artikel 34 Algemene aanduidingsregels

34.1 Vrijwaringszone - radiotelescoop

Voor zover bouwwerken, andere werken en activiteiten, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsregels en die mogelijk storing voor de radiotelescoop met bijbehorende instrumenten kunnen veroorzaken, zijn gelegen binnen de als zodanig aangegeven 'vrijwaringszone - radiotelescoop', zal met het oog op de mogelijke storingsgevolgen bij het vergunning verlenen, dan wel het toestemming verlenen, vooraf overleg worden gepleegd met, dan wel advies gevraagd worden aan de Stichting ASTRON teneinde een beeld te krijgen van die mogelijke storing. Het bevoegd gezag neemt aan de hand van dat beeld of advies een besluit over het al dan niet verlenen van een vergunning, dan wel toestemming inzake dat bouwwerk, ander werk en/of activiteit, zodat er sprake blijft van een zo veel mogelijk ongestoord functioneren van de waarnemingsinstrumenten.

Artikel 35 Overige regels

35.1 Parkeergelegenheid

- a. Een bouwwerk, waarvan een behoefte aan parkeergelegenheid wordt verwacht, mag niet worden gebouwd wanneer voor dit bouwwerk op het bouwperceel of in de omgeving daarvan niet in voldoende parkeergelegenheid is voorzien;
- b. bij een omgevingsvergunning wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de CROW-publicatie 317, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden. Hierbij kunnen voorschriften worden opgenomen over het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein;
- c. Tot een gebruik, strijdig met de gegeven bestemmingen, wordt in ieder geval gerekend een functiewijziging van bouwwerken of onbebouwde gronden in een functie met een grotere behoefte, zonder dat in voldoende mate ruimte aanwezig is ten behoeve van het parkeren of stallen van auto's. Deze bepaling geldt niet:
 1. voor bestaand gebruik;
 2. voor zover op andere wijze in de nodige parkeer- of stallingsruimte wordt voorzien;
- d. bij de toepassing van het bepaalde onder c wordt beoordeeld of sprake is van voldoende parkeergelegenheid aan de hand van de normen die zijn neergelegd in de CROW-publicatie 317, met dien verstande dat indien gedurende de planperiode een nieuwe versie verschijnt, met deze nieuwe versie rekening wordt gehouden, waarbij alleen gelet wordt op de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van de functiewijziging. Hierbij kunnen nadere eisen worden gesteld aan de situering en omvang van de parkeergelegenheid ten behoeve van het realiseren en in stand houden van parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde sub a en c en worden toegestaan dat in minder dan voldoende parkeergelegenheid wordt voorzien, indien de structuur van de omgeving daartoe aanleiding geeft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bereikbaarheid.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 36 Overgangsrecht

36.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. 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%;
- c. Het gestelde in lid a 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.

36.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet;
- b. het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind;
- c. Indien het gebruik, bedoeld in lid a, 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;
- d. Het gestelde in lid a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 37 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: 'Regels van de bestemmingsplan Kleine kernen Noord 2023'.