

Regels

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	11
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	12
Artikel 3	Agrarisch met waarden - 1	12
Artikel 4	Bedrijf	22
Artikel 5	Verkeer	27
Artikel 6	Water	29
Artikel 7	Wonen	30
Artikel 8	Waarde - Archeologie - 2	35
Hoofdstuk 3	Algemene regels	37
Artikel 9	Anti-dubbeltelregel	37
Artikel 10	Algemene bouwregels	38
Artikel 11	Algemene gebruiksregels	39
Artikel 12	Algemene aanduidingsregels	40
Artikel 13	Algemene afwijkingsregels	41
Artikel 14	Algemene wijzigingsregels	42
Artikel 15	Overige regels	43
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	44
Artikel 16	Overgangsrecht	44
Artikel 17	Slotregel	45
Bijlagen regels		46
Bijlage 1	Staat van bedrijfsactiviteiten	47

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan "Verwijdering aardgastransportleiding N-521-45 te Hoogersmilde" met identificatienummer NL.IMRO.1731.VerwLeidingN52145-VST1 van de gemeente Midden-Drenthe;

1.2 bestemmingsplan:

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

1.3 aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten:

het verlenen van diensten, het uitoefenen van ambachtelijke bedrijvigheid (geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen), waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn dat de activiteit in de woning met behoud van de woonfunctie ter plaatse kan worden uitgeoefend;

1.4 aan huis verbonden beroep:

het beroep van accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, gastouder, gerechtsdeurwaarder, huisarts, interieurarchitect, logopedist, makelaar in onroerend goed, medisch specialist, notaris, oefentherapeut, organisatieadviseur, raadgevend ingenieur, registeraccountant, specialist, tandarts, tandartsspecialist, tuin- en landschapsarchitect, verloskundige, dan wel een naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat in combinatie met de (bedrijfs)woonfunctie, als hoofdfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

1.5 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;

1.6 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.7 aaneengebouwde bebouwing:

bebouwing welke wordt gekenmerkt door een rij van minimaal drie aan elkaar gebouwde hoofdgebouwen;

1.8 aanlegsteiger:

een voorziening om boten aan te laten meren;

1.9 achtererf:

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

1.10 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat gericht is op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren (met uitzondering van de intensieve veehouderij);

1.11 agrarisch dienstverlenend bedrijf:

een bedrijf waarbinnen uitsluitend of overwegend arbeid wordt verricht ter productie of levering van goederen of diensten ten behoeve van agrarische bedrijven, zoals een loonbedrijf;

1.12 andere opgaande teeltvormen:

de teelt van opgaande sierbeplanting als heesters en struiken, het kweken van fruit aan houtige gewassen en naar de aard daarmee gelijk te stellen vormen van opgaande teelt van meerjarige gewassen;

1.13 archeologisch monument:

terreinen welke van algemeen belang zijn wegens daar aanwezige zaken als hun schoonheid, hun betekenis voor de wetenschap of hun cultuurhistorische waarde en die daarom op grond van de Erfgoedwet worden beschermd;

1.14 archeologische waarden:

waarden die bestaan uit de aanwezigheid van een bodemarchief met sporen van vroegere menselijke bewoning en/of grondgebruik daarin, en zodanig van wetenschappelijk belang zijn en het cultuurhistorisch erfgoed vertegenwoordigen;

1.15 bebouwing:

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

1.16 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte van het deel van een terrein aangeeft dat maximaal mag worden bebouwd;

1.17 bed and breakfast:

het tegen vergoeding verstrekken van logies waarbij de Bed & Breakfast-eenheden enkel zijn ingericht als nachtverblijf en er in totaal maximaal 6 personen mogen verblijven;

1.18 bedrijf:

een onderneming gericht op het bedrijfsmatig vervaardigen en/of bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen;

1.19 bedrijfsgebouw:

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

1.20 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 administratieruimte en dergelijke;

1.21 bedrijfswoning:

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

1.22 beroepsmatige activiteiten:

een beroep, of beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerp-technisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en daarbij behorende gebouwen, met behoud van de woonfunctie kunnen worden uitgevoerd;

1.23 bestaand bouwwerk:

een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een bouwvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;

1.24 bestaand gebruik:

het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, met uitzondering van gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan;

1.25 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.26 bestemmingsplan 'Drentsche Hoofdvaart'

het bestemmingsplan 'Drentsche Hoofdvaart' met identificatienummer NL.IMRO.1731.DRHoofdvaart-VST1 van de gemeente Midden-Drenthe;

1.27 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.28 bijbehorend bouwwerk:

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

1.29 blaastunnel:

een luchtzak gevuld met lucht en warmte, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.30 boerderijpand:

het gebouw behorende tot het voormalige agrarisch bedrijf, waarin oorspronkelijk het woongedeelte en de stal waren ondergebracht en dat oorspronkelijk als het hoofdgebouw van het agrarisch bedrijf is gebouwd;

1.31 bosbouw:

het geheel van bedrijfsmatig handelen en van activiteiten gericht op de instandhouding en ontwikkeling van bestaande, respectievelijk nieuwe bossen ten behoeve van (de functies) natuur, houtproductie, landschap, milieu en recreatie;

1.32 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;

1.33 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.34 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

1.35 bouwperceel:

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

1.36 bouwperceelsgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.37 bouwvlak:

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

1.38 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect, met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

1.39 buitenschoolse opvang:

een opvang buiten de reguliere schooltijden bedoeld voor kinderen in de leeftijd van 4 tot 12 jaar die de basisschool bezoeken;

1.40 categorie:

een groep bedrijfsactiviteiten, die een gelijke of nagenoeg gelijke invloed hebben op een nabij gelegen of omringende woonomgeving;

1.41 cultuurgrond:

grasland, akkerbouw- en tuinbouwgronden, die bedrijfsmatig, dan wel hobbymatig in gebruik zijn;

1.42 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.43 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;

1.44 dienstverlenend bedrijf:

een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder onder andere zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;

1.45 dierenverblijf:

een bouwwerk ten behoeve van de huisvesting van dieren;

1.46 erf:

de oppervlakte van het bouwperceel, uitgezonderd de oppervlakte van het hoofdgebouw;

1.47 erker:

een uitbouw van de gevel van het hoofdgebouw;

1.48 evenementen:

elke voor publiek buiten de daartoe ingerichte inrichtingen toegankelijke festiviteit, grootschalige sportwedstrijd, auto- of motorcrosswedstrijd, optochten, georganiseerd vuurwerk en alle overige tot vermaak en recreatie bedoelde activiteiten op een locatie die vaker dan twee maal per jaar wordt gebruikt, met uitzondering van markten als bedoeld in de Gemeentewet, kansspelen als bedoeld in de Wet op de kansspelen en betogingen, samenkomsten en vergaderingen als bedoeld in de Wet openbare manifestaties;

1.49 extensief dagrecreatief medegebruik:

een extensief dagrecreatief medegebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan, zoals wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, een vissteiger, een picknickplaats, of een naar de aard daarmee gelijk te stellen medegebruik;

1.50 extensieve recreatie:

die vormen van openluchtrecreatie, waarbij vooral het landschap of bepaalde aspecten daarvan worden beleefd, zoals wandelen en fietsen, waarbij relatief weinig recreanten aanwezig zijn per oppervlakte-eenheid en die plaatsvinden in een gebied zonder recreatievoorzieningen;

1.51 gebouw:

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

1.52 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg;

1.53 geluidsgevoelige functies:

in een gebouw of op een terrein aanwezige functies die maken dat een gebouw of een terrein als geluidsgevoelig object wordt aangemerkt;

1.54 geluidsgevoelige objecten:

gebouwen welke dienen ter bewoning of andere geluidsgevoelige gebouwen, zoals bedoeld in de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.55 geluidszoneringplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een geluidszone moet worden vastgesteld;

1.56 grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarisch bedrijfsvoering waarbij het gebruik van agrarische gronden noodzakelijk is voor het functioneren van het bedrijf, waaronder ook wordt verstaan bloembollenteelt, onderstamteelt, vollegrondsgroenteteelt en teelt in de vorm van struiken zoals (blauwe) bessen, druiven en dergelijke;

1.57 hogere waarde:

een maximale waarde voor de geluidbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, c.q. het Besluit grenswaarden binnen zones rond industrieterreinen, het Besluit grenswaarden binnen zones langs wegen en/of het Besluit geluidhinder spoorwegen;

1.58 hoofdgebouw:

een gebouw dat op een bouwperceel in bouwkundig opzicht qua massa en vorm, dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste gebouw valt aan te merken;

1.59 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt;

categorie 1: een horecabedrijf, waarin hoofdzakelijk maaltijden worden verstrekt en waar doorgaans geen overlast voor het leefklimaat wordt veroorzaakt, zoals restaurants, hotels en pensions en een horecabedrijf dat vooral is gericht op het overdag en 's avonds verstrekken van in hoofdzakelijk alcoholvrije dranken en eenvoudige etenswaren zoals ijssalons, croissanterieën, lunchrooms en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

categorie 2: een horecabedrijf, waar meestal in hoofdzaak alcoholische dranken worden verstrekt en/of waarvan de exploitatie doorgaans overlast voor het leefklimaat kan veroorzaken en een grote druk op de openbare orde met zich meebrengt, zoals cafés, bars, snackbars en cafetaria's;

categorie 3: een horecabedrijf dat voornamelijk gericht is op het 's avonds en 's nachts verstrekken van (alcoholische) dranken en waar tevens gelegenheid wordt geboden tot dansen of vergelijkbaar vermaak, zoals een bardancing, zalencentrum, discotheek en/of een naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen horecabedrijf;

1.60 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend het kweken van bomen ten behoeve van de houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de meldings- en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

1.61 intensieve veehouderij:

een agrarisch bedrijf met een bedrijfsvoering die geheel of in overwegende mate in gebouwen plaatsvindt en die gericht is op het houden van dieren, zoals rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee-, pelsdier-, geiten- of schapehouderij of een combinatie van deze bedrijfstvormen, alsmede naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijfstvormen, met uitzondering van grondgebonden melkveehouderij en het biologisch houden van dieren conform de Landbouwkwaliteitswet;

1.62 kampeermiddel:

- a. een tent, een tentwagen, een kampeerauto of een caravan;
- b. enig ander onderkomen of ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelten daarvan, voorzover niet zijnde een bouwwerk waarvoor een bouwvergunning is vereist;
- c. een en ander voorzover de onder a. en b. bedoelde onderkomens of voertuigen geheel of gedeeltelijk blijvend zijn bestemd of ingericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.63 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal, dienend tot het kweken van vruchten, bloemen of planten;

1.64 kinderdagverblijf:

het opvangen van kinderen in de vorm van een kinderdagverblijf voor 0-4 jarigen met daarbij buitenschoolse opvang voor 4-12 jarigen, als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf of ondergeschikt aan de woonfunctie;

1.65 kwekerij:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen;

1.66 landschappelijke waarden:

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap;

1.67 mantelzorg:

het bieden van zorg aan eenieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisch verband;

1.68 mestsilos:

een bouwwerk ten behoeve van de opslag van mest of digestaat;

1.69 milieusituatie:

de waarde van een gebied in milieuhygiënische zin die wordt bepaald door de mate van scheiding tussen milieugevoelige en milieubelastende functies, daarbij in het bijzonder gelet op het voorkomen, dan wel beperken van hinder door geur, stof, geluid, gevaar, licht en/of trilling. Onderdeel van de afweging van het begrip 'milieusituatie' zal ook de bodembescherming zijn;

1.70 natuurlijke waarden:

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

1.71 niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering:

een agrarische bedrijfsvoering die hoofdzakelijk in gebouwen plaatsvindt en die als zodanig niet afhankelijk is van agrarische gronden als productiemiddel, zoals een intensief tuinbouwbedrijf of een intensief veehouderijbedrijf;

1.72 nutsvoorziening:

voorziening ten behoeve van het openbaar nut, zoals ten behoeve van de levering van elektriciteit, gas, drinkwater en telecommunicatiediensten, alsmede ten behoeve van riolering en afvalinzameling;

1.73 ondergeschikte of tweede tak:

een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een agrarisch bedrijf, zoals een intensieve tak veehouderij;

1.74 overkapping:

een bouwwerk dat is voorzien van een plat dak, dan wel een kap en met maximaal één wand is uitgevoerd;

1.75 paardrijbak:

buitenrijbaan ten behoeve van paardrijactiviteiten, voorzien van een zandbed en al dan niet voorzien van een omheining;

1.76 peil:

- a. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
- b. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
- c. bij ligging anders dan aan een weg of verhard terrein: het maaiveld;
- d. bij bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij of aan een bestaande woning: de bestaande peilmaat van de woning.

1.77 productiegebonden detailhandel:

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

1.78 risicovolle inrichting:

een bouwwerk c.q. object, waaronder terreinen, die bestemd zijn voor het regelmatig verblijf van mensen, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag;

1.79 schuilgelegenheid:

een niet voor bewoning, al dan niet in het kader van een agrarisch bedrijf bestemd gebouw dat dient voor het onderbrengen van vee tegen weersinvloede

1.80 seksinrichting:

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

1.81 staat van bedrijven:

de staat van bedrijfstypen behorende bij dit plan;

1.82 standplaats:

een plaats waar vergunningplichtige bouwwerken geplaatst kunnen worden;

1.83 torensilo:

een bouwwerk ten behoeve van opslagdoeleinden;

1.84 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;

1.85 verblijfsrecreatie:

een vorm van recreatie gericht op verblijf van recreanten die elders hun hoofdverblijf hebben, en voor een bepaalde periode waarbij tenminste één overnachting plaatsvindt;

1.86 vloeroppervlak:

totale oppervlakte, binnenwerks gemeten, van alle ruimten op de begane grond, de verdiepingen, de zolder en de bijbehorende bouwwerken;

1.87 volwaardig (agrarisch) bedrijf:

een (agrarisch) bedrijf waaruit een zelfstandig en reëel inkomen voortkomt voor minimaal één huishouden;

1.88 voorgevel:

de naar de weg gekeerde gevel van een woning of, indien een woning met meer dan één zijde naar de weg is gekeerd, de als zodanig door burgemeester en wethouders aan te wijzen gevel(s);

1.89 voorgevelrooilijn:

de voorgevelrooilijn is:

- a. langs een wegzijde met een regelmatige of nagenoeg regelmatige ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing;
 1. de evenwijdig aan de as van de weg gelegen lijn, welke, zoveel mogelijk aansluitend aan de ligging van de voorgevels van de bestaande bebouwing, een zoveel 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:
 1. bij een wegbreedte van ten minste 15 m, de lijn gelegen op 15 m uit de as van de weg;
 2. bij een wegbreedte geringer dan 10 m, de lijn gelegen op 10 m uit de as van de weg;
 3. bij een wegbreedte tussen de 10 m en 15 m, de lijn gelegen op een afstand, die gelijk is aan de wegbreedte, uit de as van de weg;

1.90 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder;

1.91 vrijstaande (hoofd)bebouwing

bebouwing waarbij de hoofdgebouwen aan beide zijden niet in de perceelsgrens zijn gebouwd;

1.92 watergang:

een min of meer lijnvormig watervoerend object met vrij wateroppervlak, zoals een beek, een vaart, een sloot of een greppel;

1.93 waterhuishoudkundige voorzieningen:

voorzieningen die nodig zijn ten behoeve van een goede water aan- en/of afvoer, waterberging en waterkwaliteit;

1.94 werk:

een werk, geen gebouw of bouwwerk zijnde;

1.95 woning:

een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de afstand tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel:

de kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de (zijdelingse) grens van een bouwperceel;

2.2 bebouwd oppervlak van een bouwperceel:

de oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

2.3 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.4 de dakhelling van een bouwwerk:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak (dakhellingregels zijn niet van toepassing op de horizontale gedeelten van afgeknotte daken, de bovenste dakvlakken van mansarde kappen en op dakvlakken welke niet evenwijdig aan de noklijn zijn gelegen);

2.5 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, waarbij de goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel van de laagste kant van het dak of van de kap. De goothoogte van een lessenaarsdak wordt bepaald door de hoogte van de goot aan de lage zijde van het dak;

2.6 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;

2.7 de diepte van een gebouw:

tussen de buitenkanten van tegenover elkaar gelegen voor- en achtergevel van hetzelfde gebouw, op dat punt waar de gevels het verst van elkaar staan.

2.8 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;

2.9 Ondergeschikte bouwdelen:

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen, worden ondergeschikte bouwdelen als:

- a. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten;
 - b. erkers die voldoen aan de bouwregels;
 - c. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,5 m;
 - d. balkons die minder dan 1 m buiten de gevel steken;
- buiten beschouwing gelaten.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden - 1

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Agrarisch met waarden - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. cultuurgrond;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een grondgebonden agrarische bedrijfsvoering;
- c. de uitoefening van het agrarisch bedrijf met een niet-grondgebonden agrarische bedrijfsvoering in de vorm van een intensief veehouderijbedrijf, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij';
- d. het wonen ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering;
met daaraan ondergeschikt:
 - e. een aan huis verbonden beroep;
 - f. mantelzorg;
 - g. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en cultuurhistorische waarden van het jonge veld- en veenontginningenlandschap en in het bijzonder het open karakter van dit landschap;
 - h. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van kleine natuur- en landschapselementen;
 - i. doeleinden van natuurontwikkeling en agrarisch natuurbeheer;
 - j. openbare nutsvoorzieningen;
 - k. bestaande paden;
 - l. waterhuishoudkundige voorzieningen;
 - m. productiegebonden detailhandel in de vorm van de verkoop van eigen en streekeigen producte met de daarbij behorende:
 - n. tuinen, erven en terreinen;
 - o. silo's, platen en bassins;
 - p. kassen, tunnelkassen en blaastunnels;
 - q. bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. gebouwen zijn uitsluitend toegestaan ten behoeve van agrarische bedrijven, alsmede voor de overige, op grond van lid 3.1 toegelaten bedrijfsfuncties, met (overige toegelaten) bijbehorende functies;
- c. binnen een bestemmingsvlak mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één agrarisch bedrijf worden gebouwd;
- d. per agrarisch bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' zijn uitsluitend bedrijfsgebouwen in één bouwlaag toegestaan;
- f. bedrijfsgebouwen moeten minimaal 3 m achter de achtergevel van het voorste hoofdgebouw (met daarin de bedrijfswoning), dan wel het verlengde daarvan, worden gebouwd en minimaal 20 m vanaf de naar de weg gekeerde bouwperceelgrens/grenzen van de openbare weg worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;
- g. het hoofdgebouw dient in de naar de weggekeerde grens van het bouwvlak gebouwd te worden;
- h. de afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens zal ten minste 5,00 m bedragen;
- i. gebouwen ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijven mogen niet worden gebouwd, tenzij het bestaande gebouwen ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijven in de vorm van het houden van dieren betreft, in welk geval de volgende bepaling geldt:

1. de oppervlakte van niet-grondgebonden agrarische bedrijven in de vorm van het houden van dieren mag ten hoogste 500 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, in welk geval de bestaande oppervlakte als maximum geldt;
- j. in afwijking van het bepaalde in sub i geldt ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij' geen maximum oppervlakte;
- k. de maatvoering van gebouwen moet bovendien voldoen aan de maten die in het volgende bouwschema zijn vermeld:

Functie van een gebouw	Maximale oppervlakte in m ²		Goothoogte in m		Dakhelling in °		Hoogte in m		Diepte in m	
	per gebouw	gezaamenlijk	max.		min.	max.	max.		max.	
Bedrijfsgebouw	-	-	5		15	-	12		-	
Bedrijfswoning	150*	-	3,5		30	60	9		15*	
Kassen	-	1.000	4		-	-	7			
Torensilo	-	-	-		-	-	12			

* tenzij de bestaande oppervlakte of diepte meer bedraagt, in welk geval de oppervlakte of diepte van een bedrijfswoning ten hoogste de bestaande oppervlakte of diepte zal bedragen.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 110% van het grondoppervlak van de bedrijfswoning bedragen, met dien verstande dat:
 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op het achtererf ten hoogste 50% van het achtererf mag bedragen;
 2. onverminderd het bepaalde onder 1 de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 80% van het oppervlak van de bedrijfswoning mag bedragen;
 3. onverminderd het bepaalde onder 1 de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 85 m² mag bedragen;
- b. indien de oppervlakte van de bedrijfswoning kleiner is dan 63 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m²;
- c. de breedte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping naast de bedrijfswoning mag ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van de bedrijfswoning bedragen, met een maximum van 7,50 m. Indien het hoofdgebouw in de voorgevel smaller is dan 7 m, mag de breedte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping ten hoogste 3,50 meter bedragen;
- d. bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan, worden gebouwd;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten volledig binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtsbijzijnde punt van de bedrijfswoning worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;
- f. bij woningen waarvan er horizontaal meer dan twee aaneen zijn gebouwd, mag de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of aangebouwde overkapping achter de achtergevel van de bedrijfswoning, indien deze aangebouwd bijbehorend bouwwerk of deze aangebouwde overkapping breder is dan 50% van de breedte van de achtergevel van de bedrijfswoning, niet meer bedragen dan 4 m.
- g. de bouwhoogte van platte bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- h. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste de goothoogte van de bedrijfswoning met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 3,30 m mag bedragen;
- i. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
- j. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 6,60 m bedragen;

- l. een erker mag de bouwgrens/bouwvlak overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelgrens ten minste 3,50 m bedraagt;
- m. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van de bedrijfswoning waarin de erker geplaatst wordt bedragen;
- n. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 1,50 m bedragen;
- o. de bouwhoogte van de erker mag ten hoogste 3 m bedragen;
- p. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
- q. bij vrijstaande bedrijfswoningen dienen de aangebouwde bijbehorende bouwwerken en de aangebouwde overkappingen op een afstand van minimaal 3 m van de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd.

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, platen en bassins mogen uitsluitend worden gebouwd binnen een bouwvlak en voorts achter de achtergevel van het hoofdgebouw (met daarin de bedrijfswoning), dan wel het verlengde daarvan, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie buiten een bouwvlak;
- b. de goothoogte van een mestsilo binnen het bouwvlak bedraagt niet meer dan 6 m, de nokhoogte niet meer dan 12 m;
- c. de bouwhoogte van blaastunnels bedraagt niet meer dan 1,2 m;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag binnen een bouwvlak niet meer dan 2 m en daarbuiten niet meer dan 1 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte voor de voorgevel en op zijerven die grenzen aan een openbare weg (niet zijnde een brandgang tussen twee gebouwen) of openbaar groengebied op een afstand van 1 m of minder uit de perceelgrens ten hoogste 1 m bedraagt;
- e. op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- f. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag binnen een bouwvlak niet meer dan 10 m bedragen, met dien verstande dat de hoogte van lichtmasten niet meer dan 4 m en de hoogte van omheiningen van paardrijbakken niet meer dan 1,8 m mag bedragen;
- g. de hoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, mag buiten een bouwvlak ten hoogste 5 m bedragen, met dien verstande dat buiten het bouwvlak uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan;
- h. de oppervlakte van een paardrijbak bedraagt maximaal 1.200 m².

3.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen met het oog op het voorkomen van een onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzenden gronden, het bebouwings- en landschapsbeeld (met name van karakteristieke gebouwen en bomen en de open doorzichten vanaf de weg naar het landelijk gebied), en de verkeersveiligheid nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats van gebouwen en bouwwerken;
- b. de (transparante) vormgeving van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, met name afrasteringen en omheiningen;
- c. het plaatsen van verlichting.

3.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen, in de functie van schuilgelegenheden voor dieren, buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. bij beschikbaarheid van minimaal 1 ha tot 2 ha aaneengesloten cultuurgrond, de oppervlakte maximaal 25 m² zal bedragen;
 2. bij beschikbaarheid van 2 ha of meer aaneengesloten cultuurgrond, de oppervlakte maximaal 50 m² zal bedragen;
 3. de bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste 3,5 m zal bedragen;
 4. de bebouwing aansluit op bestaande bebouwing en/of opgaande beplanting en er geen afbreuk wordt gedaan aan natuurlijke waarden, de waterhuishouding en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.
- b. lid 3.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 1. de oppervlakte maximaal 250 m² bedraagt;
 2. de geluidsbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 3. er sprake is van een stedenbouwkundige samenhang;
- c. lid 3.2.1 onder d en toestaan dat een tweede bedrijfswoning wordt gebouwd, mits:
 1. is aangetoond dat de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf en er voldoende bedrijfsomvang aanwezig is in verband met de duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;
 2. de noodzakelijkheid is aangetoond met behulp van een bedrijfsontwikkelingsplan;
 3. de tweede bedrijfswoning binnen het bouwvlak wordt gesitueerd;
 4. is aangetoond dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 5. er nog niet eerder een tweede bedrijfswoning is gebouwd;
 6. de geluidsbelasting van het geluidgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- d. lid 3.2.1 onder g en toestaan dat achter de naar de weggekeerde grens van het bouwvlak gebouwd wordt, indien dit vanuit geluidsoverwegingen noodzakelijk is;
- e. lid 3.2.1 onder h en toestaan dat de afstand tussen hoofdgebouw en de zijdelingse perceelgrens wordt verkleind, met dien verstande dat voornoemde afstand niet minder mag bedragen dan 2,5 m;
- f. lid 3.2.1 onder k en toestaan dat de goothoogte van bedrijfsgebouwen wordt vergroot tot 5,5 m, mits:
 1. de vergroting noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering;
- g. lid 3.2.1 onder k en toestaan dat de goot- en/of bouwhoogte van bedrijfswoningen worden vergroot tot respectievelijk 5,5 m en/of 10 m, mits:
 1. de bedrijfswoning daarmee aansluit op een voor het landschap kenmerkend bebouwingstype;
- h. lid 3.2.1 onder k en toestaan dat wordt afgeweken van de dakhellingsvereisten ten behoeve van een serrestal, onder de voorwaarde dat het verzoek om verlening van de omgevingsvergunning gepaard gaat met een voorstel tot landschappelijke inpassing van de bebouwing ter versterking van het landschappelijk karakter; er wordt uitsluitend overgegaan tot verlening van de omgevingsvergunning als er overeenstemming is over een goede landschappelijke inpassing en de uitvoering van het plan voor landschappelijke inpassing is gegarandeerd;
- i. lid 3.2.3 onder a en toestaan dat mestilo's, platen of bassins buiten het bouwvlak worden gebouwd indien er geen geschikte plaats binnen het bouwvlak aanwezig is voor opslag en deze opslag noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering, mits:
 1. de oppervlakte van een mestilo ten hoogste 750 m² zal bedragen;
 2. de inhoud van een silo of een bassin ten hoogste 2.500 m³ zal bedragen;
 3. de oppervlakte van een mestplaat, inclusief opstaande randen, ten hoogste 300 m² zal bedragen;
 4. de goothoogte van een mestilo ten hoogste 4 m, en de nokhoogte van een mestilo, inclusief afdekking, ten hoogste 8 m zal bedragen;

5. de hoogte van de opstaande randen van een mestplaat ten hoogste 2 m zal bedragen;
- j. lid 3.2.3 onder f en toestaan dat de hoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, voor zover gesitueerd ter plaatse van het bouwvlak wordt vergroot tot ten hoogste 15 m, mits:
 1. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden, het bebouwingsbeeld en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- k. lid 3.2.3 onder g en toestaan dat buiten het bouwvlak lichtmasten worden geplaatst bij bestaande paardrijbakken, dan wel nieuwe met een omgevingsvergunning voor het afwijken van de gebruiksregels toegestane paardrijbakken, mits:
 1. de hoogte maximaal 4 m bedraagt;
 2. het aantal niet meer dan zes bedraagt;
 3. de lichtmasten uitsluitend zijn gericht op de paardrijbak;
 4. deze voldoen aan de milieukwaliteitseisen onder de specifieke gebruiksregels.

3.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het opslaan van mest, bermmaaisel, producten die vrijkomen bij het schoonmaken van sloten, hooibalen en/of andere agrarische producten buiten het bouwvlak, anders dan het tijdelijk opslaan van landbouwproducten;
- b. het opslaan van agrarische producten binnen het bouwvlak, voorzover het gronden betreft die zijn gelegen voor (het verlengde van) de naar de weg gekeerde gevel(s) van een bedrijfswoning of, indien geen bedrijfswoning aanwezig is, het dichtst bij de weg gelegen bedrijfsgebouw;
- c. het opslaan van niet-agrarische producten en/of het stallen van auto's, caravans en boten anders dan in gebouwen;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van niet-grondgebonden agrarische bedrijfsactiviteiten, indien geen aanduiding 'intensieve veehouderij' is opgenomen;
- e. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie, met uitzondering van een bestaande bed and breakfast en met uitzondering van het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen, mits niet meer dan 15 kampeermiddelen een standplaats hebben;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep of een ander bedrijf uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven, tenzij de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 7. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- i. het gebruik van de gronden ten behoeve van bosbouw, houtteelt of andere opgaande teeltvormen, anders dan sierteelt als neventak van een agrarisch bedrijf, waarbij het karakter van het open landschap gewaarborgd is doordat de sierteelt plaatsvindt binnen of aansluitend aan het bouwvlak, dan wel aansluitend aan bestaande opgaande beplanting;

- j. het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting, anders dan het aanplanten van bebossing en/of opgaande beplanting ten behoeve van eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee tot een maximum van 0,5 ha;
- k. de aanleg van en het gebruik van gronden voor paardrijbakken buiten het bouwvlak, met uitzondering van bestaande paardrijbakken;
- l. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak anders dan het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, waarbij niet meer dan 60 LUX/m² wordt geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardrijbak en de verlichting niet wordt gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;
- m. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 3.5 onder d en de bestemmingsomschrijving en worden toegestaan dat een agrarisch bedrijf wordt gecombineerd met een aan de agrarische functie ondergeschikte deeltijdfunctie in de vorm van lichte bedrijvigheid of een zorgfunctie, mits:
 - 1. het gaat om bedrijfsactiviteiten tot en met milieucategorie 3.1, zoals die zijn opgenomen in de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, voorzover deze naar de aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar zijn met de bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2;
 - 2. 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;
 - 3. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
 - 4. alle activiteiten ten behoeve van de kleinschalige uitoefening van de toegelaten bedrijvigheid binnen de bestaande bebouwing worden ondergebracht, met dien verstande dat de maximaal toegestane bedrijfsvloeroppervlakte 30% van de bestaande bebouwing bedraagt, met een maximum van in totaal 750 m²;
 - 5. er geen opslag van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen plaatsvindt;
- b. lid 3.5 onder e en toestaan dat een bedrijfswoning wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
 - 1. de tweede bedrijfswoning noodzakelijk is voor het constante toezicht op het agrarisch bedrijf en er voldoende bedrijfsomvang aanwezig is in verband met de duurzaamheid van het bedrijf als volwaardig meermansbedrijf;
 - 2. de noodzakelijkheid is aangetoond met behulp van een bedrijfsontwikkelingsplan;
 - 3. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot en er niet meer dan twee woningen worden gevestigd;
 - 4. de totale oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken bij de twee bedrijfswoningen niet meer bedraagt dan 100 m²;
 - 5. er voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende erf wordt aangelegd;
 - 6. is aangetoond dat de vestiging geen onevenredige afbreuk doet aan de milieusituatie van agrarische bedrijven in de directe omgeving;
 - 7. de geluidsbelasting van het geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- c. lid 3.5 onder g en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de bed and breakfast moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing en mag zowel in hoofdgebouw als bijgebouw worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een al bestaande entree;
 - 2. in een bijgebouw mogen voor de bed and breakfastfunctie uitsluitend slaappleatsen met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld, moet in het hoofdgebouw een ontbijtruimte en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
 - 3. het bijgebouw moet in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw;

4. de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de woning worden toegevoegd;
 5. er mogen maximaal drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd;
 6. er mag maximaal voor 6 personen slaapgelegenheid worden gerealiseerd;
 7. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
 8. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;
 9. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast;
 10. de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
- d. lid 3.5 onder h in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:
1. de woonfunctie in de bedrijfswoning moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 7. van deze afwijkingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt ten behoeve van bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 8. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
 9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 10. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- e. lid 3.5 onder h en toestaan dat een bedrijfswoning in combinatie met een kinderdagverblijf of buitenschoolse opvang wordt gebruikt, mits:
1. het gaat om een bedrijfsvorm uit categorie 1 of 2 van de Staat van bedrijven;
 2. het beroep of bedrijf in ieder geval wordt uitgeoefend door een van de bewoners van de bedrijfswoning die gelegen is op het perceel waar de activiteit plaatsvindt;
 3. de bedrijfsvloeroppervlakte voor een kinderdagverblijf of een buitenschoolse opvang:
 - in geval gebruik wordt gemaakt van de bedrijfswoning of bijbehorende bouwwerken behorende bij de bedrijfswoning niet meer bedraagt dan 30% van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde gebouwen maar in ieder geval niet meer dan 45 m² van dat oppervlak, of;
 - in geval gebruik wordt gemaakt van de agrarische bedrijfsbebouwing op hetzelfde perceel niet meer bedraagt dan 70 m² van het bestaande vloeroppervlak van de genoemde bebouwing;
 - met dien verstande dat de totale oppervlakte voor kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang tezamen niet meer dan in totaal 70 m² mag bedragen, dit is exclusief verkeersruimtes en sanitaire ruimtes;
 4. het parkeren vindt op eigen erf plaats;
 5. er 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;
 6. er sprake is van een ligging aan een weg, die geschikt is voor een eventuele toename van (zwaar) verkeer;
 7. er geen opslag plaatsvindt van goederen, behorende bij het andere gebruik, buiten de gebouwen;

- f. lid 3.5 onder i en toestaan dat de gronden ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering worden gebruikt voor houtteelt of andere opgaande teeltvormen, mits:
 - 1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in aansluiting op bestaande opgaande landschapselementen;
 - 2. een minimale afstand van 10 m wordt aangehouden tot aangrenzende agrarische productiegronden in verband met schaduwwerking;
 - 3. is aangetoond dat geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische, archeologische en cultuurhistorische waarden van het jonge veldontginningenslandschap;
 - 4. na winning de oorspronkelijke kenmerken van het landschap herkenbaar blijven, in het bijzonder het open karakter van dit landschap;
- g. lid 3.5 onder j en toestaan dat de gronden worden gebruikt voor de aanleg van landschappelijke beplanting, mits:
 - 1. is aangetoond dat de aanleg van de beplanting een versterking betekent van de landschappelijke structuur;
- h. lid 3.5 onder k en toestaan dat de gronden ten behoeve van een paardrijbak worden gebruikt, mits:
 - 1. deze afwijking uitsluitend wordt toegepast in aansluiting op bestaande bouwvlakken of andere bouwpercelen;
 - 2. is aangetoond dat binnen het bestaande bouwvlak geen ruimte meer is voor een paardrijbak;
 - 3. deze afwijking niet wordt toegepast op gronden die mede zijn bestemd als 'Waarde - Archeologie - 1';
 - 4. een minimale afstand van 30 m wordt aangehouden tot woningen of (agrarische) bedrijven van anderen en overigens ook is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren:
 - 1. het kappen en/of rooien van bomen en/of houtgewas in de vorm van eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee, niet zijnde bomen en/of houtgewas onderdeel uitmakend van een grondgebonden agrarische teelt;
 - 2. het aanplanten van bomen en/of houtgewas ten behoeve van eenrijige beplanting langs landbouwgronden of schuilgelegenheid voor vee;
 - 3. het dempen en/of graven van (erf)sloten en/of andere watergangen en het aanbrengen van kunstwerken zoals dammen en stuwen, voorzover het verkavelingspatroon hierdoor wordt gewijzigd;
 - 4. het aanleggen van aarden wallen;
 - 5. het realiseren van stapstenen of onderdelen van een ecologische verbindingzone met een oppervlakte van niet meer dan 3 ha;
 - 6. het aanleggen van fiets- en voetpaden;
 - 7. het aanleggen van ondergrondse, bovengrondse transport-, energie- en/of telecommunicatiekabels en/of –leidingen, niet zijnde mesttransportleidingen binnen een bouwvlak;
 - 8. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen en/of de aanleg van verharde wegen en paden buiten een bouwvlak, als ook verharding breder dan 2 m voor de voorgevelrooilijn of binnen 20 m vanaf de weg, met dien verstande dat de aanleg van verharding voor de voorgevel(s) ten behoeve van twee in-/uitritten met een maximale breedte aan de straatzijde van 17 m en een maximale breedte van 7 m op het voorerf en een in/uitrit met een maximale breedte van 5 m zijn toegestaan;
 - 9. het verharden van onverharde of halfverharde wegen en paden of het veranderen van de verharding van klinkerwegen buiten een bouwvlak.
- b. Het in sub a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
 - 1. het normale onderhoud en/of het normale agrarische gebruik betreffen;
 - 2. reeds in uitvoering zijn of aanwezig zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
 - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. De in sub a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden van het jonge veld- en veenontginningengebied en de geomorfologische, cultuurhistorische en archeologische waarden. De aanleg van een ecologische

verbindingszone moet passen binnen het beleid met betrekking tot de Ecologische Hoofdstructuur, dan wel deze moet betrekking hebben op particulier natuurbeheer.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'intensieve veehouderij' wordt verwijderd bij beëindiging van het intensieve veehouderijbedrijf ten behoeve van wijziging van de bedrijfsvorm naar een grondgebonden bedrijf, mits:
 1. de bedrijfsactiviteiten van het intensief veehouderijbedrijf op een bestaand bouwvlak zijn beëindigd;
 2. bij verplaatsing van het bedrijf met de ligging en vormgeving van het bouwvlak zoveel mogelijk wordt aangesloten bij de landschappelijke karakteristiek en/of de landschappelijke structuur;
 3. is aangetoond dat de omvang van het te vestigen bedrijf zodanig is dat het werk en inkomen biedt aan ten minste één arbeidskracht, dan wel er een redelijke zekerheid bestaat dat het bedrijf binnen een redelijke termijn tot een volwaardige omvang zal uitgroeien;
 4. de aanvrager in hoofdberoep aan het bedrijf is verbonden;
 5. er een zodanige bedrijfsopzet is dat het bedrijf ook op langere termijn perspectief biedt als volwaardig bedrijf;
 6. het bouwvlak maximaal 1,5 ha zal bedragen;
 7. de mest- en milieuwetgeving het nieuwe bedrijf mogelijk maken;
 8. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 9. de waterbeheerder om advies is gevraagd in verband met de waterhuishoudkundige situatie en de maximaal te hanteren afvoernorm;
 10. er maatregelen worden getroffen waardoor de ammoniakdepositie op nabijgelegen natuurbeschermingsgebieden, gelet op de instandhoudingsdoelstelling niet significant zal toenemen;
 11. en met dien verstande dat burgemeester en wethouders bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid voor verplaatsing van het bedrijf als voorwaarde kunnen stellen dat de bestemming van de oude locatie wordt gewijzigd in een andere bestemming;
- b. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen' in het kader van de Ruimte voor Ruimte-regeling, met dien verstande dat:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van artikel 15 zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Drentsche Hoofdvaart' van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. de aanduiding 'intensieve veehouderij' of 'specifieke vorm van agrarisch - grondgebonden agrarisch bedrijf met intensieve tak' moet worden verwijderd;
 3. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 4. op het betreffende voormalige bouwperceel ten minste 750 m² met een afwijkingsmarge van 5% aan voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, niet zijnde cultuurhistorisch waardevolle gebouwen, moet worden gesloopt;
 5. de ter compensatie van de sloop nieuw te bouwen woning direct achter of naast het voormalig boerderijpand moet worden gebouwd, met dien verstande dat de bebouwing niet mag plaatsvinden in gebieden die in de provinciale omgevingsvisie zijn aangewezen als Ecologische Hoofdstructuur;
 6. er middels een beeldkwaliteitsplan sprake moet zijn van een verbetering van de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteit;
 7. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
 8. de bestaande waterhuishoudkundige situatie niet verslechterd en wordt verbeterd om te voldoen aan de maatstaven van het huidige moderne waterbeheer;
- c. de bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen - voormalige boerderijen' met dien verstande dat:
 1. na toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 16 zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Drentsche Hoofdvaart' van overeenkomstige toepassing zijn;
 2. de aanduiding 'intensieve veehouderij' moet worden verwijderd;

3. aangetoond moet zijn dat geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
4. de geluidsbelasting van de geluidsgevoelige gebouwen niet hoger mag zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde.

Artikel 4 Bedrijf

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
- b. het uitoefenen van dienstverlenende bedrijven;
- c. wonen ten dienste van het bedrijf;
met daaraan ondergeschikt:
- d. een aan huis verbonden beroep;
- e. mantelzorg;
- f. groenvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
met daarbij behorende:
- j. tuinen, erven en terreinen.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. op een bouwperceel mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van één bedrijf worden gebouwd;
- c. per bedrijf is maximaal één bedrijfswoning toegestaan;
- d. de oppervlakte van een bedrijfswoning bedraagt ten hoogste 150 m², dan wel de bestaande oppervlakte indien deze meer bedraagt;
- e. de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens bedraagt ten minste 5 m;
- f. de goothoogte van een gebouw bedraagt ten hoogste 4 m, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte meer bedraagt dan is aangegeven, deze bestaande goothoogte de maximale goothoogte betreft;
- g. de bouwhoogte van een gebouw bedraagt ten hoogste 12 m, met dien verstande dat indien de bestaande bouwhoogte meer bedraagt dan is aangegeven, deze bestaande bouwhoogte de maximale bouwhoogte betreft;
- h. het hoofdgebouw (met daarin de bedrijfswoning) dient in de naar de weggekeerde grens van het bouwvlak gebouwd te worden;
- i. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder is;
- j. het gebruik van bedrijfsgebouwen ten behoeve van niet-bedrijfsmatige activiteiten moet ondergeschikt zijn aan de bedrijfsbestemming.

4.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij de bedrijfswoning

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij bedrijfswoningen gelden de volgende regels:

- a. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 110% van het grondoppervlak van de bedrijfswoning bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op het achtererf ten hoogste 50% van het achtererf mag bedragen;

2. onverminderd het bepaalde onder 1 de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 80% van het oppervlak van de bedrijfswoning mag bedragen;
3. onverminderd het bepaalde onder 1 de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 85 m² mag bedragen;
- b. indien de oppervlakte van de bedrijfswoning kleiner is dan 63 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m²;
- c. de breedte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping naast de bedrijfswoning mag ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van de bedrijfswoning bedragen, met een maximum van 7,50 m. Indien het hoofdgebouw in de voorgevel smaller is dan 7 m, mag de breedte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping ten hoogste 3,50 meter bedragen;
- d. bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning, dan wel het verlengde daarvan, worden gebouwd;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten volledig binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtbijzijnde punt van de bedrijfswoning worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;
- f. bij woningen waarvan er horizontaal meer dan twee aaneen zijn gebouwd, mag de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of aangebouwde overkapping achter de achtergevel van de bedrijfswoning, indien deze aangebouwd bijbehorend bouwwerk of deze aangebouwde overkapping breder is dan 50% van de breedte van de achtergevel van de bedrijfswoning, niet meer bedragen dan 4 m.
- g. de bouwhoogte van platte bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- h. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste de goothoogte van de bedrijfswoning met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 3,30 m mag bedragen;
- i. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van de bedrijfswoning;
- j. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 6,60 m bedragen;
- l. een erker mag de bouwgrens/bouwvlak overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelgrens ten minste 3,50 m bedraagt;
- m. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van de bedrijfswoning waarin de erker geplaatst wordt bedragen;
- n. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 1,50 m bedragen;
- o. de bouwhoogte van de erker mag ten hoogste 3 m bedragen;
- p. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
- q. bij vrijstaande bedrijfswoningen dienen de aangebouwde bijbehorende bouwwerken en de aangebouwde overkappingen op een afstand van minimaal 3 m van de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd.

4.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

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

- a. op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6,00 m worden geplaatst;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 m achter de naar de weg(en) toegekeerde (voor)gevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 meter achter de naar de weg(en) toegekeerde (voor)gevel(s) van het hoofdgebouw ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 5 m.

4.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- b. de plaats van bedrijfsgebouwen ten opzichte van de bedrijfswoning, in die zin dat de bedrijfsgebouwen achter de bedrijfswoning worden geplaatst;
- c. de plaats en de afmetingen van de bedrijfswoning in die zin dat de bedrijfswoning in de naar de weg gekeerde bouwgrens moet worden gebouwd;
- d. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

4.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2.1 onder a en toestaan dat gebouwen gedeeltelijk buiten het bouwvlak worden gebouwd, mits:
 - 1. de oppervlakte maximaal 250 m² bedraagt;
 - 2. de geluidsbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 - 3. er sprake is van een stedenbouwkundige samenhang;
- b. lid 4.2.1 onder e en toestaan dat de afstand van een gebouw tot de zijdelingse bouwperceelgrens wordt verkleind;
- c. lid 4.2.1 onder f en toestaan dat de goothoogte van het bedrijfspand wordt vergroot tot 6,50 m;
- d. lid 4.2.1 onder h en toestaan dat achter de naar de weggekeerde grens van het bouwvlak gebouwd wordt, indien dit vanuit geluidsoverwegingen noodzakelijk is;
- e. lid 4.2.1 onder i en toestaan dat de dakhelling van ondergeschikte delen van een gebouw, zoals verbindinggebouwen en serres, wordt verlaagd tot 0°;
- f. lid 4.2.1 onder i en toestaan dat de dakhelling van een gebouw wordt verhoogd tot 80°.

4.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep, tenzij de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 - 2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 - 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;
 - 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 - 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 - 6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 - 7. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- e. het gebruik van gronden en bouwwerken als seksinrichting;
- f. het gebruik van de gronden ten behoeve van opslag, tenzij de opslag aan de volgende eisen voldoet:
 - 1. de opslag mag niet meer bedragen dan 10% van het bestemmingsvlak;

2. de hoogte van de opslag mag niet meer dan 2,00 m bedragen;
- g. het gebruik van een bedrijfswoning als zelfstandige woning;
- h. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- i. het splitsen van een bedrijfswoning in meer dan één woning;
- j. het gebruik van een bedrijfsgebouw als bijbehorend bouwwerk bij een bedrijfswoning, indien en voor zover dit gebruik niet in ondergeschikte mate plaatsvindt.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.5 onder a en toestaan dat de gronden en gebouwen worden gebruikt voor de uitoefening van detailhandel in goederen die ter plaatse worden toegepast, vervaardigd of gerepareerd, met dien verstande dat:
 1. dit geen betrekking heeft op voedings- en genotartikelen;
 2. de detailhandelsfunctie ondergeschikt is aan de productiefunctie;
- b. lid 4.5 onder b in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie in de bedrijfswoning moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend in pandig worden verricht;
 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 7. van deze afwijkingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt ten behoeve van bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 8. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
 9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 10. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op
- c. lid 4.5 onder c en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de bed and breakfast moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing en mag zowel in hoofdgebouw als bijgebouw worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een al bestaande entree;
 2. in een bijgebouw mogen voor de bed and breakfastfunctie uitsluitend slaapplekken met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld, moet in het hoofdgebouw een ontbijtruimte en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
 3. het bijgebouw moet in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw;
 4. de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de woning worden toegevoegd;
 5. er mogen maximaal drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd;

6. er mag maximaal voor 6 personen slaapgelegenheid worden gerealiseerd;
7. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
8. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;
9. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast;
10. de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang.

4.7 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat in het geval van bedrijfsbeëindiging de bestemming gewijzigd wordt in de bestemming 'Wonen - voormalige boerderijen' met dien verstande dat:

- a. alvorens tot wijziging wordt overgegaan, een hydrologisch onderzoek wordt uitgevoerd, met dien verstande dat de wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast indien uit het onderzoek is gebleken dat de waterhuishoudkundige waarde door toepassing van de wijzigingsbevoegdheid niet onevenredig wordt geschaad;
- b. de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde dan wel een verleende hogere waarde;
- c. het aantal woningen niet meer bedraagt dan het bestaande aantal bedrijfswoningen;
- d. per hoofdgebouw voldoende parkeerplaatsen op eigen erf worden gerealiseerd;
- e. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels van Artikel 16 zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Drentsche Hoofdvaart' van toepassing zijn.

Artikel 5 Verkeer

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen en straten;
 - b. voet- en fietspaden;
 - c. groenvoorzieningen;
 - d. sloten, bermen en beplanting;
 - e. bruggen, dammen en/of duikers;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. openbare nutsvoorzieningen;
- met de daarbij behorende:
- h. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder mede begrepen (vee)tunnels en viaducten; met dien verstande dat:
 - i. reclame-uitingen niet zijn toegestaan;
 - j. het aantal rijstroken van wegen niet mag worden vergroot indien dit een verhoging van het aantal gehinderden tot gevolg heeft, dan wel de voorkeurgrenswaarde of een hogere verkregen grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder hierdoor wordt overschreden.

5.2 Bouwregels

5.2.1 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

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

- a. de doorvaarthoogte van een brug zal ten minste 2 m bedragen;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten zal ten hoogste 6 m bedragen;
- c. de bouwhoogte van lantaarnpalen zal ten hoogste 10 m bedragen;
- d. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, anders dan rechtstreeks ten dienste van geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer, zal ten hoogste 5 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

5.4 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het veranderen van het wegprofiel, dan wel het veranderen van bestaande geluidsreducerende maatregelen waardoor de voorkeurgrenswaarde of een hogere verkregen grenswaarde op grond van de Wet geluidhinder wordt overschreden;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken als seksinrichting;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil.

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

- a. het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk,

geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden de volgende werken en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren:

1. het verharden van onverharde of halfverharde wegen en paden of het veranderen van de verharding van klinkerwegen;
- b. het onder a niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleend omgevingsvergunning;
 2. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. de onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Artikel 6 Water

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. kanalen, beken, sloten, vaarten en daarmee gelijk te stellen waterlopen ten behoeve van de wateraanvoer en -afvoer, de waterberging, het behoud van de natuurlijke en landschappelijke waarden en de (recreatie) vaart;
- b. kaden, dijken en oeverstroken;
- c. bruggen, dammen en duikers;
- d. stuwen;
- e. paden;
- f. extensief recreatief medegebruik.

6.2 Bouwregels

- a. op of in deze gronden mogen geen gebouwen of overkappingen worden gebouwd;
- b. voor het bouwen van bouwwerken geen gebouwen zijnde, gelden de volgende regels:
 1. aanlegsteigers zijn niet toegestaan;
 2. de doorvaarthoogte van een brug, indien deze niet te openen is, zal tenminste 2,00 m bedragen;
 3. dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 5,00 m bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing.

6.4 Specifieke gebruiksregels

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen het gebruik van de gronden als permanente ligplaats of aanlegplaats voor vaartuigen en/of woonschepen, woonarken of casco's (caissons), die tot woonschip of woonark kunnen worden omgebouwd.

6.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, het plan wijzigen in die zin dat de bouw van aanlegsteigers mogelijk wordt gemaakt, met dien verstande dat:

- a. de hoogte van een aanlegsteiger ten hoogste 3 m zal bedragen;
- b. op basis van de Vaarwegverordening er voor de bouw van aanlegsteigers een vergunning bij de provincie moet worden aangevraagd.

Artikel 7 Wonen

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
met daaraan ondergeschikt:
- b. groenvoorzieningen;
- c. infrastructurele voorzieningen;
- d. openbare nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
met daarbij behorende:
- f. tuinen, erven en terreinen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
- b. de oppervlakte van een woning bedraagt ten hoogste 150 m²;
- c. een hoofdgebouw zal vrijstaand worden gebouwd, tenzij een aanduiding 'maximum aantal aaneen te bouwen wooneenheden' is opgenomen, in welk geval het aantal aaneen te bouwen hoofdgebouwen ten hoogste het aangeduide aantal zal bedragen;
- d. de afstand van een hoofdgebouw of blok van aaneengebouwde hoofdgebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens bedraagt ten minste 2,50 m, dan wel niet minder dan de afstand van het bestaande hoofdgebouw tot die perceelsgrens voor zover deze minder bedraagt;
- e. de diepte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 15 m;
- f. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°, dan wel de bestaande dakhelling indien deze meer of minder is;
- g. de goothoogte van een hoofdgebouw bedraagt ten hoogste 3,50 m, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte meer bedraagt dan is aangegeven, deze bestaande goothoogte de maximale goothoogte betreft;
- h. het hoofdgebouw dient in de naar de weggekeerde grens van het bouwvlak gebouwd te worden.

7.2.2 Bijbehorende bouwwerken en overkappingen

Voor het bouwen van bijbehorende bouwwerken en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 110% van het grondoppervlak van het hoofdgebouw bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen op het achtererf ten hoogste 50% van het achtererf mag bedragen;
 - 2. onverminderd het bepaalde onder 1 de gezamenlijke oppervlakte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken maximaal 80% van het oppervlak van het hoofdgebouw mag bedragen;
 - 3. onverminderd het bepaalde onder 1 de oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 85 m² mag bedragen;
- b. indien de oppervlakte van het hoofdgebouwen kleiner is dan 63 m² mag de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 50% van het achtererf bedragen met een maximum van 50 m²;
- c. de breedte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping naast het hoofdgebouw mag ten hoogste de helft van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw bedragen, met een maximum van 7,50 m. Indien het hoofdgebouw in de voorgevel smaller is dan 7 m, mag de breedte van een bijbehorend bouwwerk of overkapping ten hoogste 3,50 meter bedragen;

- d. bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van de woning, dan wel het verlengde daarvan, worden gebouwd;
- e. vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen moeten volledig binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtsbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd, dan wel overeenkomstig de bestaande situatie;
- f. bij woningen waarvan er horizontaal meer dan twee aaneen zijn gebouwd, mag de diepte van een aangebouwd bijbehorend bouwwerk of aangebouwde overkapping achter de achtergevel van het hoofdgebouw, indien deze aangebouwd bijbehorend bouwwerk of deze aangebouwde overkapping breder is dan 50% van de breedte van de achtergevel van het hoofdgebouw, niet meer bedragen dan 4 m.
- g. de bouwhoogte van platte bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- h. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken en overkappingen bedraagt ten hoogste de goothoogte van het hoofdgebouw met dien verstande dat de goothoogte ten hoogste 3,30 m mag bedragen;
- i. de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken en aangebouwde overkappingen mag ten hoogste 7 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte minimaal 1 m lager is dan de bouwhoogte van het hoofdgebouw;
- j. de goot- en boeihoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 3 m bedragen;
- k. de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken en overkappingen mag ten hoogste 6,60 m bedragen;
- l. een erker mag de bouwgrens/bouwvlak overschrijden, mits de afstand van de voorgevel van de erker tot de perceelgrens ten minste 3,50 m bedraagt;
- m. de breedte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 50% van de breedte van de gevel van het hoofdgebouw waarin de erker geplaatst wordt bedragen;
- n. de diepte van de erker mag, buitenwerks gemeten, ten hoogste 1,50 m bedragen;
- o. de bouwhoogte van de erker mag ten hoogste 3 m bedragen;
- p. bijbehorende bouwwerken en overkappingen dienen op de zijdelingse perceelgrens, dan wel op een afstand van minimaal 1 m hiervan te worden gebouwd;
- q. bij vrijstaande hoofdgebouwen dienen de aangebouwde bijbehorende bouwwerken en de aangebouwde overkappingen op een afstand van minimaal 3 m van de zijdelingse perceelgrens te worden gebouwd.

7.2.3 *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde*

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

- a. op een bouwperceel mag maximaal één vlaggenmast van ten hoogste 6 m worden geplaatst;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen bedraagt tot 1 m achter de naar de weg(en) toegekeerde gevel(s) van de woning, dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, bedraagt tot 1 m achter de naar de weg(en) toegekeerde (voor)gevel(s) van de woning, dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 5 m.

7.3 **Nadere eisen**

Burgemeester en wethouders kunnen ten behoeve van een goede woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden nadere eisen stellen aan:

- a. de plaats en de afmetingen van de bebouwing;
- b. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen ten aanzien van het erf grenzend aan de openbare weg of openbaar groen.

7.4 **Afwijken van de bouwregels**

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.2.1 onder a en toestaan dat gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt gebouwd, mits:
 - 1. de bouwdiepte van de vrijstaande woning in totaal ten hoogste 15 m bedraagt;
 - 2. de afstand van een hoofdgebouw of een blok van aaneen gebouwde hoofdgebouwen tot de achterste perceelsgrens ten minste 3 m bedraagt;
 - 3. de geluidsbelasting van geluidgevoelige objecten niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde of een vastgestelde hogere grenswaarde;
 - 4. er een stedenbouwkundige samenhang is met de naastgelegen bebouwing;
- b. lid 7.2.1 onder f en toestaan dat de dakhelling van ondergeschikte delen van een gebouw, zoals verbindinggebouwen en serres, wordt verlaagd tot 0°;
- c. lid 7.2.1 onder f en toestaan dat de dakhelling van het hoofdgebouw wordt verhoogd tot 80°;
- d. lid 7.2.1 onder g en toestaan dat de goothoogte van het hoofdgebouw wordt vergroot tot 6 m.
- e. lid 7.2.1 onder h en toestaan dat achter de naar de weggekeerde grens van het bouwvlak gebouwd wordt, indien dit vanuit geluidsoverwegingen noodzakelijk is;
- f. lid 7.2.2 onder b met dien verstande dat per woning de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en overkappingen ten hoogste 70 m² mag bedragen, indien een medische indicatie of mantelzorg daartoe aanleiding geeft;
- g. lid 7.2.2 onder g, h, i, j en k met dien verstande dat bij uitbreiding van een bestaande bijbehorende bouwwerken of overkapping de goot- en bouwhoogte gelijk mogen zijn aan de goot- en bouwhoogte van het bestaande.

7.5 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- b. het gebruik van een hoofdgebouw inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor meer dan één woning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep, tenzij de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 - 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 - 2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
 - 3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep met een maximum van 45 m²;
 - 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
 - 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 - 6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 - 7. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein;
- d. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden;
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken als seksinrichting;
- g. het gebruik van de gronden als gronden en gebouwen voor verblijfsrecreatieve doeleinden;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horecadoeleinden;
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de milieusituatie en de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden, een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.5 onder b en toestaan dat een gebouw wordt gebruikt voor meer dan één woning, mits:
 1. de oppervlakte van de woning voorafgaand aan de splitsing minimaal 180 m² zal bedragen;
 2. na splitsing maximaal twee woningen zijn toegestaan;
 3. de bestaande bouwmassa niet wordt vergroot;
 4. er voldoende parkeergelegenheid op het bijbehorende erf wordt aangelegd;
 5. is aangetoond dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
 6. de geluidsbelasting van het geluidgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere waarde;
- b. lid 7.5 onder d in die zin dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden bedrijf uitsluitend is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd, er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
 2. de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf mogen uitsluitend inpandig worden verricht; maximaal 30% van de oppervlakte van hoofdgebouwen en bijbehorende bouwwerken mag
 3. worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m²;
 4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden bedrijf uitoefent;
 5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
 6. het gebruik levert geen ernstige hinder op voor het woonmilieu, dan wel doet geen afbreuk aan het woonkarakter van de wijk of de buurt;
 7. van deze afwijkingsbevoegdheid wordt geen gebruik gemaakt ten behoeve van bedrijven die vergunningsplichtig of meldingsplichtig zijn krachtens de milieuwetgeving;
 8. bedrijfsactiviteiten zijn bovendien uitsluitend toegestaan voor zover deze voorkomen in, dan wel naar de aard en de invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen zijn met de bedrijven categorie 1 en 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijven;
 9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
 10. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
- c. lid 7.5 onder f en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. de bed and breakfast moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing en mag zowel in hoofdgebouw als bijgebouw worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een al bestaande entree;
 2. in een bijgebouw mogen voor de bed and breakfastfunctie uitsluitend slaapplekken met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld, moet in het hoofdgebouw een ontbijtruimte en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
 3. het bijgebouw moet in de directe nabijheid van het hoofdgebouw staan en een duidelijke relatie hebben met het hoofdgebouw;
 4. de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de woning worden toegevoegd;
 5. er mogen maximaal drie bed and breakfasteenheden worden gerealiseerd;
 6. er mag maximaal voor 6 personen slaapgelegenheid worden gerealiseerd;
 7. er mag geen keukenblok in de bed and breakfasteenheden worden gemaakt;
 8. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;

9. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast;
10. de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang.

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

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:
 1. het aanleggen van verharding voor de naar de weg gekeerde gevels van gebouwen, met uitzondering van een oprit voor motorvoertuigen met een breedte van ten hoogste 4 m;
- b. het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden welke:
 1. reeds mogen worden uitgevoerd krachtens een verleende omgevingsvergunning;
 2. het normale onderhoud en/of gebruik betreffen;
 3. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan.
- c. De onder a genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de in de bestemmingsomschrijving genoemde waarden.

Artikel 8 Waarde - Archeologie - 2

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie - 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor:

- a. het behoud van de mogelijk te verwachten archeologische waarden;
- b. mogelijk archeologische waarden in niet gekarteerde gebieden.

8.2 Bouwregels

In het belang van de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden en onder de voorwaarde dat de oppervlakte waarop de aanvraag betrekking heeft groter is dan 1.000 m² en de activiteit op een grotere diepte dan 30 cm wordt uitgevoerd:

- a. dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen als bedoeld in de Wabo een rapport over te leggen waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld;
- b. kunnen aan een omgevingsvergunning als bedoeld in de Wabo de volgende regels worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen;
 3. de verplichting de oprichting van het bouwwerk te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties, tenzij in het rapport als bedoeld onder a naar het oordeel van burgemeester en wethouders is aangetoond dat het bouwwerk waarop de aanvraag betrekking heeft niet zal leiden tot een onevenredige aantasting van archeologische waarden.

8.3 Afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 8.2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar hun oordeel de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. De woorden 'het rapport als bedoeld onder a' dienen in dat geval te worden gelezen als 'andere beschikbare informatie'.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 1.000 m² uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
 1. het ontgronden, afgraven, egaliseren, mengen, diepploegen, ontginnen en/of anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur dieper dan 30 cm, met dien verstande dat geen vergunning nodig is wanneer het betreft niet-bodemkerende werkzaamheden ten behoeve van het verbeteren van de verdichte bodemstructuur (woelen) tot ten hoogste 10 cm onder de bouwvoor;
 2. het graven en/of baggeren van sloten, vaarten en andere watergangen dieper dan 30 cm;
 3. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur dieper dan 30 cm;
 4. het aanplanten en/of het rooien van bomen en/of houtgewas, waarbij stobben worden verwijderd op meer dan 30 cm diepte en/of voorzover 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;met dien verstande dat de omgevingsvergunning ook verplicht is voor:
 5. werkzaamheden op minder dan 30 cm diepte binnen de bestemming Natuur.
- b. De onder a bedoelde vergunning is niet vereist voor werken, geen bouwwerken zijnde, en

werkzaamheden:

1. die plaatsvinden in of op gronden waarvan op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat er zich ter plekke geen archeologische waarden bevinden;
 2. die reeds in uitvoering zijn ten tijde van het van kracht worden van het plan;
 3. die het normale onderhoud betreffen;
 4. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning;
 5. die op archeologisch onderzoek zijn gericht.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien de plaats waar de werken en/of werkzaamheden zullen worden uitgevoerd voldoende archeologisch is onderzocht en er een deskundigenadvies is ingewonnen, vaststaat dat geen onevenredige afbreuk aan de archeologische en cultuurhistorische waarden wordt gedaan, dan wel dat afdoende maatregelen zijn getroffen tot behoud of ontwikkeling van die waarden en eventuele bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

8.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' wordt verwijderd, mits na voldoende onderzoek van de vindplaats en het inwinnen van deskundigenadvies blijkt dat voor de archeologisch waardevolle gebieden de waardebepalende elementen niet zijn te handhaven in relatie tot de functie van de gronden en de gebouwen, en de aanwezige bodemvondsten naar elders zijn overgebracht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 9 Anti-dubbeltelregel

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

Artikel 10 Algemene bouwregels

10.1 bouwregels

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, mogen binnen 20 m uit de rand van de buitenste rijbaan van de N381, Provinciale weg en de N371, Rijksweg:

- a. geen gebouwen worden gebouwd;
- b. bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, alleen worden gebouwd ten behoeve van het wegverkeer.

10.2 afwijken van de bouwregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 10.1 en worden toegestaan dat de in de basisbestemming genoemde gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, worden gebouwd, mits:

- a. vooraf advies wordt ingewonnen van de betreffende wegbeheerder;
- b. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de bescherming van het doelmatig en veilig functioneren van de nabijgelegen weg.

Artikel 11 Algemene gebruiksregels

11.1 Specifieke gebruiksregels

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

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- b. 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;
- c. het storten van puin en afvalstoffen;
- d. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- e. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen;
- f. het vernielen en/of aantasten van waardevolle bomen;
- g. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
- h. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- i. het gebruik van bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning.

11.2 Afwijken van de gebruiksregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 11.1 sub g en worden toegestaan dat de gronden tevens worden gebruikt ten behoeve van evenementen, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie, de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 12 Algemene aanduidingsregels

12.1 Vrijwaringszone - straalpad

In afwijking van hetgeen elders in deze regels is bepaald, mag ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone-straalpad' de hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 36 m bedragen.

Artikel 13 Algemene afwijkingsregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van:

- a. het bepaalde in het plan en toestaan dat bestemmings- of bouwgrenzen zullen worden overschreden, voor zover een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- b. het bepaalde in het plan en toestaan dat openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van (de bediening van) kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes zullen worden gebouwd mits de inhoud per gebouwtje ten hoogste 50 m³ bedraagt;
- c. de bestemmingsregels ten aanzien van de maximale bouwhoogte van gebouwen en toestaan dat de bouwhoogte van de gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers en lichtkappen wordt vergroot, mits:
 1. de maximale oppervlakte van de plaatselijke verhoging ten hoogste 10% van het betreffende bouwvlak mag bedragen;
 2. de vergroting ten hoogste 1,25 maal de maximale bouwhoogte van het betreffende gebouw bedraagt;
- d. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot, mits:
 1. de mast niet kan worden geplaatst op een bestaand hoog bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een reclamemast, een torensilos, of een daarmee gelijk te stellen hoog bouwwerk;
 2. de mast niet kan worden geplaatst op een bedrijventerrein;
 3. de mast vervolgens wordt geplaatst in aansluiting op grote infrastructuurlijnen;
 4. de mast radiografisch noodzakelijk is;
 5. de hoogte van een mast ten hoogste 40 m zal bedragen;
 6. het aantal masten binnen de gemeente niet meer mag bedragen dan strikt noodzakelijk is voor de realisatie van een adequaat dekkend netwerk van voldoende capaciteit conform het Plaatsingsplan, zoals vastgesteld door het Rijk, de VNG en de gezamenlijke mobiele telefoonaanbieders;
 7. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- e. het bepaalde in het plan en toestaan dat de gronden worden gebruikt voor de aanleg van een paardrijbak, met dien verstande dat de volgende voorwaarden gelden:
 1. de paardrijbak uitsluitend binnen het bestemmingsvlak ten behoeve van het eigen hobbymatige gebruik worden aangelegd;
 2. de paardrijbak zoveel mogelijk uit het zicht van de openbare weg worden gesitueerd;
 3. de paardrijbak achter de woning wordt gesitueerd;
 4. er geen hinder (geur, geluid, licht en stof) wordt veroorzaakt voor nabijgelegen woningen van derden (minimale afstand van 30 meter tussen de paardrijbak en woningen van derden);
 5. er geen onevenredige verstoring van het bodemarchief wordt veroorzaakt;
 6. er geen bouwwerken ten behoeve van verlichting bij een paardrijbak worden aangebracht.

Artikel 14 Algemene wijzigingsregels

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

- a. enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Verkeer', dan wel de bestemming 'Verkeer' wordt gewijzigd in enige bestemming, mits:
 1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor incidentele verbredingen, bochtafsnijdingen en dergelijke van wegen en paden;
 2. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels behorende bij de betreffende bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Drentsche Hoofdvaart' van overeenkomstige toepassing zijn;
 3. de bestaande waterhuishoudkundige situatie niet verslechterd en wordt verbeterd om te voldoen aan de maatstaven van het huidige moderne waterbeheer;
- b. enige bestemming wordt gewijzigd in de bestemming 'Water', dan wel de bestemming 'Water' wordt gewijzigd in enige bestemming, mits:
 1. deze wijziging uitsluitend wordt toegepast voor de incidentele aanleg van opvaarten, verbredingen van waterlopen ten behoeve van waterberging en/of de aanleg van natuurvriendelijke oevers, bochtafsnijdingen, kleine verleggingen en dergelijke van vaarwegen c.a.;
 2. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels behorende bij de betreffende bestemming zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Drentsche Hoofdvaart' van overeenkomstige toepassing zijn;
 3. de bestaande waterhuishoudkundige situatie niet verslechterd en wordt verbeterd om te voldoen aan de maatstaven van het huidige moderne waterbeheer;
- c. de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' of 'Bedrijf' wordt gewijzigd in de bestemming 'Wonen', mits:
 1. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels behorende bij de bestemming 'Wonen' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Drentsche Hoofdvaart' van overeenkomstige toepassing zijn;
- d. de bestemming 'Agrarisch met waarden - 1' wordt gewijzigd in de bestemming 'Bedrijf', met dien verstande dat:
 1. uitsluitend bedrijven zijn toegestaan die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij deze regels behorende Staat van bedrijven, dan wel naar de aard en invloed op de omgeving daarmee gelijk te stellen bedrijvigheid, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle inrichtingen en/of vuurwerkbedrijven;
 2. na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid de regels behorende bij de bestemming 'Bedrijf' zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Drentsche Hoofdvaart' van overeenkomstige toepassing zijn;
- e. de bestemming 'Waarde - Archeologie - 1' wordt aangebracht en de regels zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Drentsche Hoofdvaart' van overeenkomstige toepassing zijn, mits door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen;
- f. de bestemming 'Waarde - Archeologie - 2' wordt aangebracht, mits door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen.

Artikel 15 Overige regels

15.1 Algemene toelichtingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden

Er wordt uitsluitend een omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan verleend en er wordt uitsluitend overgegaan tot wijziging van het bestemmingsplan indien is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. de milieusituatie (toetsing aan de Wet geurhinder), natuurlijke (Natura 2000 en EHS) en landschappelijke waarden (open gebieden, robuuste landbouwgebieden);
- b. de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- c. het bebouwings- en landschapsbeeld;
- d. het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de bestaande waterhuishoudkundige situatie en deze bovendien wordt verbeterd om te voldoen aan de maatstaven van het huidige moderne waterbeheer.

15.2 Nadere eisen

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

- a. de milieusituatie;
- b. de landschappelijke waarden;
- c. de natuurlijke waarden;
- d. de geomorfologische waarden;
- e. de cultuurhistorische waarden;
- f. de archeologische waarden;
- g. het bebouwingsbeeld;
- h. de woonsituatie;
- i. de verkeersveiligheid;
- j. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

15.3 Parkeernorm

Als uitgangspunt geldt dat in alle bestemmingen op eigen erf dient te worden geparkeerd. Hiervan kan bij een omgevingsvergunning worden afgeweken indien in het geval van nieuwe ontwikkelingen in de nabijheid van deze ontwikkeling op een goede wijze kan worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 16 Overgangsrecht

16.1 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 voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in 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 eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

16.2 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 het eerste lid, na de 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 eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 17 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Verwijdering aardgastransportleiding N-521-45 te Hoogersmilde'

Bijlagen regels

Bijlage 1 Staat van bedrijfsactiviteiten