

**Asserweg 16b te Hooghalen**

## Inhoudsopgave

|                                                          |           |
|----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Regels</b>                                            | <b>3</b>  |
| <b>Hoofdstuk 1      Inleidende regels</b>                | <b>4</b>  |
| Artikel 1          Begrippen                             | 4         |
| Artikel 2          Wijze van meten                       | 9         |
| <b>Hoofdstuk 2      Bestemmingsregels</b>                | <b>10</b> |
| Artikel 3          Wonen                                 | 10        |
| Artikel 4          Waarde - Archeologie 2                | 14        |
| <b>Hoofdstuk 3      Algemene regels</b>                  | <b>16</b> |
| Artikel 5          Anti-dubbeltelbepaling                | 16        |
| Artikel 6          Algemene bouwregels                   | 17        |
| Artikel 7          Algemene gebruiksregels               | 18        |
| Artikel 8          Algemene aanduidingsregels            | 19        |
| Artikel 9          Algemene afwijkingsregels             | 20        |
| Artikel 10        Algemene wijzigingsregels              | 23        |
| Artikel 11        Overige regels                         | 25        |
| <b>Hoofdstuk 4      Overgangs- en slotregels</b>         | <b>26</b> |
| Artikel 12        Overgangsrecht                         | 26        |
| Artikel 13        Slotregels                             | 27        |
| <b>Bijlagen bij regels</b>                               | <b>29</b> |
| <b>Bijlage 1          Ruimtelijk Kwaliteitsplan</b>      | <b>30</b> |
| <b>Bijlage 2          Sloopopgave</b>                    | <b>31</b> |
| <b>Bijlage 3          Staat van bedrijfsactiviteiten</b> | <b>32</b> |

## Regels

## Hoofdstuk 1      Inleidende regels

### Artikel 1      Begrippen

#### 1.1      plan:

het bestemmingsplan "Asserweg 16b te Hooghalen" met identificatienummer NL.IMRO.1731.Asserweg16bHH-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- of uitbouw:

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan het hoofdgebouw, maar functioneel één geheel vormt met het hoofdgebouw;

#### 1.4      aan huis verbonden (bedrijfs)activiteiten:

het verlenen van diensten c.q. het uitoefenen van ambachtelijke - geheel of overwegend door middel van handwerk uit te oefenen - bedrijvigheid, waarvan de aard, omvang en uitstraling zodanig zijn, dat de activiteiten in de woning en/of de daarbij behorende bijgebouwen, met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kunnen worden uitgeoefend;

#### 1.5      aan huis verbonden beroep:

het beroep van: accountant, administratieconsulent, advocaat, apotheker, architect, assurantiebemiddelaar, belastingconsulent, bouwkundig architect, dierenarts, fysiotherapeut, 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 naar de aard daarmee gelijk te stellen beroep, dat in combinatie met de woonfunctie als hoofdfunctie kan worden uitgeoefend in een hoofdgebouw en/of bijgebouw(en) dat is (die zijn) bestemd voor het wonen;

#### 1.6      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;

#### 1.7      aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

#### 1.8      achtererf:

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

#### 1.9      archeologische waarden:

voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen;

#### 1.10      bebouwing:

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

#### 1.11      bebouwingspercentage:

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

**1.12 bed & breakfast(eenheid):**

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor recreatief nachtverblijf en ontbijt;

**1.13 bestaande:**

1. het gebruik dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig is en/of bebouwing die op dat tijdstip aanwezig of in uitvoering is, dan wel kan worden gebouwd krachtens een vergunning;
2. het onder 1 bedoelde geldt niet voorzover sprake was van strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder mede begrepen het overgangsrecht van het bestemmingsplan;

**1.14 bestemmingsgrens:**

de grens van een bestemmingsvlak;

**1.15 bestemmingsvlak:**

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

**1.16 bijgebouw:**

een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm en ten dienste staat van het hoofdgebouw, vrijstaand, dan wel aangebouwd;

**1.17 bouwen:**

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

**1.18 bouwlaag:**

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

**1.19 bouwvlak:**

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

**1.20 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;

**1.21 detailhandel:**

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

**1.22 erf:**

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

**1.23 erker:**

een uitbouw van de gevel van het hoofdgebouw;

**1.24 evenement**

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;

**1.25 gebouw:**

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

**1.26 geluidsbelasting:**

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

**1.27 geluidsgevoelige functies:**

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

**1.28 geluidsgevoelige objecten:**

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

**1.29 hobbymatig houden van dieren:**

het houden van dieren voor hobbymatig gebruik, waarbij het gebruik met behoud van de woonfunctie ter plaatse, kan worden uitgeoefend;

**1.30 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;

**1.31 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;

**1.32 horeca-activiteiten:**

een aan de hoofdfunctie ongeschikt horecagebruik dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren, zoals een theehuisje, ijssalon, croissanterie, dagcafé, dagrestaurant, wijnhuis en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven;

**1.33 kampeermiddel:**

1. een tent, een vouwwagen, een camper, een caravan of een huifkar;
2. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, dat geheel of ten dele blijvend kan worden gebruikt voor recreatief dag- en/of nachtverblijf;

**1.34 kampeerterrein:**

een terrein of een deel van een terrein bedoeld voor verblijfsrecreatie in die zin dat het ter beschikking wordt gesteld voor het plaatsen, dan wel geplaatst houden van kampeermiddelen;

**1.35 kap:**

een dakafdekking onder een hoek van meer dan 5 graden met het horizontale vlak;

**1.36 kleinschalig kampeerterrein:**

een nevenactiviteit bij een (bedrijfs)woning in de vorm van een kampeerterrein, met dien verstande dat:

1. toegestaan is een onbeperkt aantal mobiele kampeermiddelen te plaatsen;
2. het kampeerterrein inclusief alle voorzieningen minimaal 0,2 ha en maximaal 1 ha groot is;
3. het kampeerseizoen van 15 maart tot 1 november loopt en daarbuiten het terrein leeg is. In uitzondering hierop mogen de eventueel aanwezige trekkershutten en/of bijgebouwen ten behoeve van het kampeerterrein, zoals een sanitair gebouw, ook buiten het seizoen aanwezig zijn, met dien verstande dat de trekkershutten alleen in het kampeerseizoen gebruikt mogen worden;

**1.37 kleinschalige recreatievoorziening:**

recreatie als nevenactiviteit in de vorm van een kleinschalig kampeerterrein, bed & breakfast of dagrecreatie;

**1.38 landschappelijke waarden:**

de cultuurhistorische en de visuele waarden van het landschap. Bij de afweging van het begrip 'landschappelijke waarden' zal de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsbeleidsplan van Midden-Drenthe (februari 2012) steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

**1.39 natuurlijke waarden:**

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

**1.40 normaal onderhoud:**

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

**1.41 overkapping:**

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

**1.42 paardrijbak:**

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

**1.43 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 een weg of verhard terrein: het maaiveld;
- d. bij aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij of aan een bestaande woning: de bestaande peilmaat van de woning;

**1.44 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;

**1.45 recreatief nachtverblijf:**

een recreatiewoning, caravan, stachalet, trekkershut of ander gebouw dat gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan en die door zijn plaatsing direct of indirect met de grond is verbonden, dan wel direct of indirect steun vindt in of op de grond en daardoor als bouwwerk is aan te merken;

**1.46 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;

**1.47 standplaats:**

een plaats waar vergunningplichtige bouwwerken geplaatst kunnen worden;

**1.48 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);

**1.49 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;

**1.50 voorkeursgrenswaarde:**

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

**1.51 vrijstaand bijgebouw:**

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

**1.52 woning:**

een complex van ruimten, uitsluitend geschikt en bestemd voor de huisvesting van één afzonderlijk 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 grens van een bouwperceel;

### **2.2      de bouwhoogte van een bouwwerk:**

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

### **2.3      de dakhelling van een bouwwerk:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

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

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

### **2.5      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;

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

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk;

### **2.7      de oppervlakte van een overkapping:**

tussen de buitenwerkse constructiedelen, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

### **2.8      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. wolfseinden;
  - d. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 m;
  - e. balkons die minder dan 1 m buiten de gevel steken;
- buiten beschouwing gelaten.

## Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

### Artikel 3 Wonen

#### 3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen, al dan niet in combinatie met:
  - 1. een aan huis verbonden beroep;
  - 2. mantelzorg;
  - 3. een gastouderopvang;met de daarbij behorende;
- b. woningen;
- c. aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen;
- d. tuinen, erven en terreinen;
- e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;

#### 3.2 Bouwregels

##### 3.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a. als hoofdgebouw mogen uitsluitend woningen worden gebouwd;
- b. indien een bouwvlak aanwezig is, dienen woningen binnen het bouwvlak te worden gebouwd;
- c. het aantal woningen per bouwvlak danwel bestemmingsvlak bedraagt ten hoogste één;
- d. de oppervlakte zal ten hoogste 150 m<sup>2</sup> bedragen;
- e. de goothoogte zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
- f. de bouwhoogte zal ten hoogste 9 m bedragen;
- g. de dakhelling zal ten minste 30° bedragen;
- h. de dakhelling zal ten hoogste 60° bedragen;

##### 3.2.2 Aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen

Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen gelden de volgende regels:

- a. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen:
  - 1. ten minste 3 m achter de naar de weg(en) gekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd;
  - 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mogen aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen op dezelfde hoogte van de voorgevel danwel voor de voorgevel van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits uitvoering wordt gegeven aan het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan.
- b. vrijstaande bijgebouwen en overkappingen zullen:
  - 1. volledig binnen een afstand van 25 m vanuit het dichtstbijzijnde punt van het hoofdgebouw worden gebouwd;
  - 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mogen vrijstaande bijgebouwen op een verdere afstand van het hoofdgebouw worden gebouwd, mits uitvoering wordt gegeven aan het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan.
- c. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen;
- d. ter plaatse van de bouwaanduiding 'bijgebouwen' mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen 150 m<sup>2</sup> bedragen, mits uitvoering wordt gegeven aan het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan;

- e. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en de aangebouwde overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste:
  - 1. 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen;
  - 2. in afwijking van het bepaalde onder 1 mag de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, de aangebouwde bijgebouwen en aangebouwde overkappingen meer dan 80% van de oppervlakte van het hoofdgebouw bedragen, mits uitvoering wordt gegeven aan het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan;
- f. de goothoogte zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
- g. de bouwhoogte zal ten hoogste 6,6 m bedragen;
- h. de dakhelling zal ten minste 30° bedragen;
- i. de dakhelling zal ten hoogste 60° bedragen.

### **3.2.3    *Bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde***

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

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt ten hoogste 1 m en daarachter ten hoogste 2 m, met dien verstande dat de bouwhoogte op zijerven die grenzen aan een 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;
- b. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat het aantal vlaggenmasten niet meer dan twee bedraagt;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 7 m, met dien verstande dat de bouwhoogte van lichtmasten ten hoogste 4 m bedraagt;
- d. lichtmasten mogen uitsluitend worden geplaatst ten behoeve van een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. er mag niet meer dan 60 LUX/m<sup>2</sup> worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardrijbak;
  - 2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 7.00 uur;
- e. het aantal lichtmasten bedraagt ten hoogste 6.

## **3.3    Afwijken van de bouwregels**

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de bouwregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in Artikel 7 gehanteerd.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.2.1 sub d en worden toegestaan dat de oppervlakte van de woning wordt vergroot tot ten hoogste 250 m<sup>2</sup>;
- b. lid 3.2.2 sub g en worden toegestaan dat aan- en uitbouwen tot ten hoogste 30% van de oppervlakte van het hoofdgebouw worden voorzien van een plat dak, mits is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de woonsituatie en het straat- en bebouwingsbeeld;

## **3.4    Specifieke gebruiksregels**

### **3.4.1    *Toegestaan gebruik***

In overeenstemming met deze bestemming is:

- a. het gebruik van gedeelten van een woning, inclusief aan- en uitbouwen, en/of een bijgebouw bij de woning, voor de uitoefening van een aan huis verbonden beroep, met inachtneming van de volgende regels:
  - 1. het beroep wordt uitgeoefend door een van de bewoners van de woning, met dien verstande dat één andere arbeidskracht ter plekke werkzaam mag zijn;
  - 2. de beroepsvloeroppervlakte in de woning bedraagt niet meer dan 30% van het vloeroppervlak van de woning;
  - 3. de beroepsvloeroppervlakte in een bijgebouw bedraagt niet meer dan 45 m<sup>2</sup>;

4. parkeren vindt op eigen erf plaats;
5. er vindt geen detailhandel plaats anders dan productiegebonden detailhandel;
- b. het gebruik van bijgebouwen voor het hobbymatig houden van dieren;
- c. het gebruik van gronden ten behoeve van een paardrijbak, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
  1. de paardrijbak wordt gerealiseerd in aansluiting op de bestaande bebouwing;
  2. de hoogte van de omheiningen van paardrijbakken zal ten hoogste 1,8 m bedragen, met dien verstande dat de afrasteringen en omheiningen transparant zullen worden vormgegeven;
  3. de oppervlakte van de paardrijbak zal maximaal 1.200 m<sup>2</sup> bedragen;
  4. de afstand tot woningen of (agrarische) bedrijven bedraagt minimaal 30 m, tevens moet worden aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de gebruiksmogelijkheden van omliggende gronden;
  5. er moet worden aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan landschappelijke, natuurlijke, geomorfologische en archeologische waarden.
- d. het gebruik van verlichting voor een paardrijbak, met inachtneming van de volgende regels:
  1. er mag niet meer dan 60 lux/m<sup>2</sup> worden geproduceerd, gemeten 1 m boven de bodem van de paardrijbak;
  2. de verlichting mag niet worden gebruikt tussen 23.00 uur en 07.00 uur;

#### 3.4.2 *Strijdig gebruik*

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 gedeelten van gebouwen voor bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep anders dan bedoeld in lid 3.4.1 sub a;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten;
- d. het gebruik van gronden voorzover deze zijn gelegen binnen een afstand van 50 m van de bouwperceelgrenzen van naastgelegen bedrijven voor nieuwe geurgevoelige objecten als bedoeld in artikel 1 van de Wet geurhinder en veehouderij.

#### 3.4.3 *Voorwaardelijke verplichting*

- a. tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval wordt gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in de bestemming 'Wonen' opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 opgenomen Ruimtelijk Kwaliteitsplan teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;
- b. tot een met de bestemming strijdig gebruik in elk geval wordt gerekend de bouw/het gebruik van en het in gebruik laten nemen van nieuwe bouwwerken overeenkomstig de in de bestemming Wonen opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de afgeronde sloop van de gebouwen conform de in Bijlage 2 opgenomen Sloopopgave waarbij:
  - binnen 18 maanden na onherroepelijk worden van dit plan de gebouwen conform in de Bijlage 2 opgenomen Sloopopgave zijn gesloopt.

#### 3.4.4 *Afwijken van de voorwaardelijke verplichting*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde onder 3.4.3 indien in plaats van de landschapsmaatregelen zoals opgenomen in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan andere landschapsmaatregelen worden getroffen, met dien verstande dat:

- a. de landschapsmaatregelen minimaal gelijk zijn aan de in het Ruimtelijk Kwaliteitsplan opgenomen landschapsmaatregelen en voorzien in een minimaal gelijk beschermingsniveau van de landschappelijke waarden waarvoor de in het genoemde landschapsmaatregelen zijn bepaald;
- b. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in de omgeving aanwezige functies en waarden.

### 3.5 **Afwijken van de gebruiksregels**

Bij gebruikmaking van de bevoegdheid bij een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels worden de algemene toetsingscriteria afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden als genoemd in Artikel 7 gehanteerd.

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 3.4.2 sub a en worden toegestaan 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 en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en voldoet 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 in pandig worden verricht;
  3. maximaal 30% van de oppervlakte van hoofd- en bijgebouwen mag worden gebruikt voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het bedrijf met een maximum van 45 m<sup>2</sup>;
  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 3 opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten;
  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;

## **Artikel 4      Waarde - Archeologie 2**

### **4.1      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.

### **4.2      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 m<sup>2</sup> 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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (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.

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 4.2 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.

### **4.4      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 m<sup>2</sup> 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;

- 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.

#### **4.5 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 5      Anti-dubbeltelbepaling**

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

## **Artikel 6      Algemene bouwregels**

### **6.1      Afwijkende maatvoering**

In die gevallen dat de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, dakhelling en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is toegestaan, geldt die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

### **6.2      Afwijkende afstand**

In die gevallen dat de bestaande afstand tot enige op de verbeelding aangegeven lijn van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand zijn gekomen minder bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt die afstand in afwijking daarvan als minimaal toegestaan.

### **6.3      Afwijkend bebouwingspercentage**

In die gevallen dat een bestaand bebouwingspercentage, dat in overeenstemming met het bepaalde in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht tot stand is gekomen, meer bedraagt dan in de bouwregels in Hoofdstuk 2 van deze regels is voorgeschreven, geldt dat bebouwingspercentage in afwijking daarvan als maximaal toegestaan.

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

### **7.1      Strijdig gebruik**

Onder strijdig gebruik wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijvingen, waaronder in ieder geval wordt begrepen

- a. het gebruik van de gronden als standplaats voor kampeermiddelen;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een seksinrichting;
- c. het gebruik van de gronden voor de opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, anders dan ten behoeve van de uitvoering van krachtens de bestemming toegelaten bouwactiviteiten en werken en werkzaamheden;
- d. het storten van puin en afvalstoffen;
- e. de stalling en opslag van (aan het oorspronkelijk gebruik onttrokken) voer-, vaar- of vliegtuigen;
- f. het gebruik van de gronden voor het plaatsen en/of aanbrengen van niet-perceelsgebonden handelsreclame en/of reclame voor ideële doeleinden of overtuigingen;
- g. het vernielen en/of aantasten van monumentale bomen;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van evenementen;
- i. het gebruiken of laten gebruiken van gronden en bouwwerken ten behoeve van risicovolle inrichtingen;
- j. het gebruik van bijgebouwen voor zelfstandige bewoning;
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van recreatief nachtverblijf in de vorm van bed & breakfast.

### **7.2      Afwijken**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 7.1 sub h 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 8      Algemene aanduidingsregels**

### **8.1      Geluidzone - industrie**

Ter plaatse van de aanduiding 'Geluidzone - industrie' geldt dat een op grond van de bestemming toelaatbaar geluidsgevoelig gebouw, of de uitbreiding daarvan, slechts mag worden gebouwd indien de geluidsbelasting vanwege de geluidszoneringplichtige inrichtingen van de gevels van dit geluidsgevoelige gebouw niet hoger zal zijn dan de daarvoor geldende voorkeursgrenswaarde, of een verkregen hogere grenswaarde.

### **8.2      Milieuzone - hydrologische beïnvloeding**

Binnen de aanduiding 'Milieuzone - hydrologische beïnvloeding' dienen de hydrologische waarden te worden hersteld, behouden en ontwikkeld.

#### **8.2.1      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, zulks ongeacht het bepaalde in de bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:
  - 1. het graven en dempen van sloten en andere watergangen, het vergroten of verkleinen van het doorstroomprofiel en het aanbrengen of verwijderen van dammen en stuwen;
  - 2. het aanbrengen van drainage dieper dan 40 cm.
- b. Het onder a vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden, die:
  - 1. het normale onderhoud betreffen;
  - 2. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
  - 3. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende omgevingsvergunning.
- c. De onder a genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de hydrologische waarden van de gronden, de natuurlijke en landschappelijke waarden en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en er geen significant negatieve aantasting plaatsvindt van de gebieden Mantingerzand, Elperstroom, Drentsche Aa, Mantingerbos, het Witterveld, het Drents-Friese Wold en het Dwingelderveld.

#### **8.2.2      Wijzigingsbevoegdheid**

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat de aanduiding 'milieuzone - hydrologische beïnvloeding' wordt verwijderd indien de borging van een hydrologische belang elders is zeker gesteld (Waterschapkeur) of om andere redenen niet meer noodzakelijk wordt geacht.

### **8.3      Vrijwaringszone - radiotelescoop**

Voorzover bouwwerken, andere werken en activiteiten, die zijn toegestaan op grond van de bestemmingsregels en die mogelijk storing voor de Westerbork Synthese Radiotelescoop met bijbehorende instrumenten kunnen veroorzaken, zijn gelegen binnen de als zodanig aangegeven zonering van de radiotelescoop, zal met het oog op de mogelijke storingsgevolgen bij het vergunning verlenen, dan wel het toestemming verlenen, vooraf overleg worden gepleegd met, dan wel advies gevraagd worden aan de Stichting ASTRON teneinde een beeld te krijgen van die mogelijke storing. Burgemeester en wethouders nemen aan de hand van dat beeld of advies een besluit over het al dan niet verlenen van een vergunning, dan wel toestemming inzake dat bouwwerk, ander werk en/of activiteit, zodat er sprake blijft van een zoveel mogelijk ongestoord functioneren van de waarnemingsinstrumenten.

Als uitgangspunt hierbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – radiotelescoop 1' niet mag voorzien in nieuwe bebouwings- en gebruiksmogelijkheden waarbij elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de radiotelescopen in die gebieden.

## **Artikel 9      Algemene afwijkingsregels**

### **9.1      Afwijkende bouwhoogte**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

de bestemmingsregels en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot, mits:

- a. de antenne niet kan worden geplaatst op een bestaand hoog bouwwerk, zoals een hoogspanningsmast, een reclamemast, een torensilos, of een daarmee gelijk te stellen hoog bouwwerk;
- b. de antenne niet kan worden geplaatst op een bedrijventerrein;
- c. de antenne vervolgens wordt geplaatst in aansluiting op grote infrastructuurlijnen;
- d. de mast radiografisch noodzakelijk is;
- e. de hoogte van een mast ten hoogste 40 m zal bedragen;
- f. 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;
- g. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

### **9.2      Kleinschalige recreatie**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

de bestemmingsregels om als nevenactiviteit kleinschalige recreatie te ontwikkelen onder de voorwaarde dat:

- a. aangetoond is dat er sprake is van een ondergeschikte tak (nevenactiviteit) of deeltijdfunctie bij de hoofdbestemming;
- b. er uit een ondernemersplan blijkt dat de activiteit economisch haalbaar is en de recreatiefunctie voor het bestaand toeristisch aanbod een toegevoegde waarde heeft (vernieuwend of aanvullend);
- c. aangetoond is dat er geen sprake is van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven;
- d. aangetoond is dat op het eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, namelijk per standplaats en per bed & breakfast een minimaal één parkeerplaats;
- e. uit een landschapsinpassingsplan blijkt dat de activiteit landschappelijk goed is ingepast, dat de aantrekkelijkheid van het platteland gewaarborgd blijft en dat de uitvoering van landschappelijke inpassingsmaatregelen wordt gegarandeerd;

### **9.3      Kleinschalig kampeerterrein**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

de bestemmingsregels om als nevenactiviteit een kleinschalig kampeerterrein, inclusief alle noodzakelijke voorzieningen in de vorm van horeca, dagrecreatie, sanitair, beheer- en onderhoud, landschappelijke inrichting, erfinrichting, speeltoestellen en parkeerplaatsen, onder de voorwaarden dat:

- a. de nevenactiviteit wordt uitgevoerd bij een woning;
- b. de totale oppervlakte die in gebruik is voor recreatie met bijbehorende activiteiten minimaal 0,2 en maximaal 1 ha bedraagt;
- c. er alleen kampeermiddelen zijn toegestaan en dus geen vaste standplaatsen zoals recreatieve nachtverblijven, stacaravans en huisjes;
- d. het kampeerseizoen loopt van 15 maart tot 1 november. Buiten deze periode zijn er geen kampeermiddelen aanwezig en is het terrein niet in gebruik;

- e. er maximaal drie eenvoudige trekkershutten met slaapkamer en kookgelegenheid, maar zonder toilet en douche zijn toegestaan op het terrein. De maximale oppervlakte van een trekkershut bedraagt 30 m<sup>2</sup>, de maximale bouwhoogte is 5 m en de trekkershut heeft maximaal één bouwlaag. De trekkershutten mogen uitsluitend worden gebouwd aansluitend aan de bestaande bebouwing. De trekkershutten mogen buiten het kampeerseizoen niet worden gebruikt;
- f. er 50 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen en/of overkappingen extra mag worden gebouwd, welke onder andere voor sanitaire voorzieningen gebruikt mogen worden. Deze vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen dienen aansluitend aan de bestaande bebouwing gebouwd te worden. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 m. De bijgebouwen en/of overkappingen bestaan uit maximaal één bouwlaag. Tevens is het toegestaan om in de bestaande bebouwing behorende bij het hoofdgebruik ruimten geschikt te maken voor sanitaire voorzieningen;

#### **9.4 Kampeerterrein**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

de bestemmingsregels om als nevenactiviteit een een kampeerterrein te realiseren, onder de voorwaarden dat:

- a. het kampeerterrein ten minste 50 m van de grens van de denkbeeldige vierhoek van een buiten het kampeerterrein gelegen agrarische bedrijfswoning is gesitueerd, dan wel,
- b. ten minste 50 m van de grens van het bestemmingsvlak waar een woning gebouwd kan worden, is gesitueerd of, in het geval dat er in het bestemmingsvlak van de woning waarbij het kampeerterrein aangevraagd wordt een of meerdere woning(en) van derden aanwezig is, zijn of kunnen zijn, moet er ten minste 50 m tot de perceelsgrens van die woning(en) van derden aangehouden worden;
- c. het kampeerterrein gelegen moet zijn aansluitend aan de bestaande bebouwing.

#### **9.5 Bed & breakfast**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

de bestemmingsregels om als nevenactiviteit bed & breakfast te realiseren, onder de voorwaarden dat:

- a. de nevenactiviteit wordt uitgevoerd bij een woning;
- b. er in totaal maximaal drie bed & breakfasteenheden in de bestaande bebouwing toegestaan zijn, waarbij het aantal personen in totaal maximaal zes mag zijn;
- c. deze eenheden uitsluitend mogen worden gerealiseerd in bestaande hoofd- en/of bijgebouwen;
- d. er voor de bed & breakfasteenheden in het hoofdgebouw of in een bijgebouw uitsluitend slaapplekken met sanitaire voorzieningen mogen worden gerealiseerd. Een ontbijtruimte en eventueel een woonkamer bevinden zich elders in het hoofdgebouw, dan wel in het bij het bijgebouw behorende hoofdgebouw. Er mogen geen keukenblokken of woonkamervoorziening in de bed & breakfasteenheden worden gemaakt;
- e. een bestaand bijgebouw ten behoeve van de bed & breakfast in de directe nabijheid van het hoofdgebouw dient te staan en een duidelijke relatie dient te hebben met het hoofdgebouw. De uiterlijke kenmerken van het bijgebouw moeten worden behouden. Er mogen geen uiterlijke kenmerken van een woning worden toegevoegd aan het bijgebouw;

#### **9.6 Dagrecreatie**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

de bestemmingsregels om als nevenactiviteit dagrecreatie (zoals een doolhof, buitensportactiviteiten, een dierentuin, toe te staan, onder de voorwaarden dat:

- a. de oppervlakte die voor dagrecreatie gebruikt wordt ten hoogste 500 m<sup>2</sup> bedraagt;
- b. een terrein voor dagrecreatie inclusief de benodigde parkeergelegenheid:
  - 1. ten minste 50 m van de grens van de denkbeeldige vierhoek van een buiten het terrein gelegen agrarische bedrijfswoning is gesitueerd, dan wel,

- 2. ten minste 50 m van de grens van het bestemmingsvlak waar een woning gebouwd kan worden is gesitueerd;
- c. er ten behoeve van de dagrecreatie ten hoogste 50 m<sup>2</sup> extra aan bijgebouwen en/of overkappingen extra mag worden gebouwd. Deze vrijstaande bijgebouwen en/of overkappingen dienen aansluitend aan de bestaande bebouwing gebouwd te worden. De maximale bouwhoogte bedraagt 3,5 m. De bijgebouwen bestaan uit maximaal 1 bouwlaag;

#### **9.7 Ondergeschikte horeca-activiteiten**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

de bestemmingsregels om als nevenactiviteit bij een kleinschalig kampeerterrein en/of een bed&breakfast en/of een vorm van dagrecreatie behorend ondergeschikt gebruik in de vorm van horeca-activiteiten toe te staan, onder de voorwaarde dat:

- a. alleen de bestaande bebouwing hiervoor mag worden gebruikt;
- b. ten behoeve van de horeca-activiteiten inclusief terras, keuken en zaal ten hoogste 100 m<sup>2</sup> van de bestaande bebouwing gebruikt mag worden;
- c. de horeca-activiteiten uitsluitend bestaan uit een aan de hoofdfunctie ondergeschikt horecagebruik dat is gericht op het hoofdzakelijk overdag verstrekken van dranken en etenswaren, zoals een theehuisje, ijssalon, croissanterie, dagcafé, dagrestaurant, wijnhuis en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

## Artikel 10      Algemene wijzigingsregels

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

- a. de aanduiding 'karakteristiek' wordt aangebracht, mits deze wijzigingsbevoegdheid uitsluitend wordt toegepast, indien door verbeteringswerkzaamheden, dan wel veranderde inzichten een niet als karakteristiek aangeduid pand (weer) karakteristiek wordt;
- b. enige bestemming, met uitzondering van de bestemming Natuur, 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 van overeenkomstige toepassing zijn;
- c. de bestemming ter plaatse van kleinschalige recreatie wordt gewijzigd in Recreatie -Verblijfsrecreatie 1 of in Recreatie – Verblijfsrecreatie 3, met dien verstande dat:
  1. de minimale oppervlakte van het bestemmingsvlak 1 ha is;
  2. rekening wordt gehouden met voorzienbare nieuwe infrastructuur (wandel- en fietspaden, knooppunten et cetera);
  3. wordt voldaan aan de verplichte duurzame en bedrijfsmatige exploitatie, bijdrage aan de werkgelegenheid en aan de levendigheid van het platteland, ook voor eigen inwoners (toetsbaar met aantal beoogde voorzieningen zoals minimaal een sportvoorziening en horeca, ondernemersplan en haalbaarheidsstudie);
  4. uit een ondernemersplan blijkt dat dit economisch haalbaarheid is en de recreatiefunctie een toegevoegde waarde heeft (vernieuwend of aanvullend) voor het bestaand toeristisch aanbod;
  5. het recreatieterrein inclusief de onder 10 genoemde parkeergelegenheid:
    - ten minste 50 m van de perceelgrens van buiten het bedrijf gelegen agrarische bedrijfswoningen is gesitueerd, dan wel;
    - ten minste 50 m van de grens van het bestemmingsvlak waar een (bedrijfs)woning gebouwd kan worden, is gesitueerd;
  6. er geen sprake is mag zijn van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven;
  7. er geen significante gevolgen zijn voor de milieusituatie (toetsing aan de Wet geurhinder), natuurlijke (Natura 2000) en landschappelijke waarden (open gebieden, robuuste landbouwgebieden en NNN), de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
  8. het recreatieterrein is gelegen op of aansluitend aan het bebouwde bouwperceel/blok om versnippering in het landschap te voorkomen;
  9. op het eigen terrein wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid (per standplaats, bouwwerk en bed & breakfastkamer een parkeerplaats);
  10. uit een landschapsinpassingsplan blijkt dat de parkeervoorzieningen goed zijn ingepast en de aantrekkelijkheid van het platteland wordt gewaarborgd en de uitvoering van landschappelijke inpassingsmaatregelen wordt gegarandeerd;
  11. de bestemmingen zich overigens niet verzetten tegen de nieuwe functie, bijvoorbeeld bij de aanduidingen ter bescherming van natuurgebieden en waardevolle essen en de bestemming Agrarisch met waarden – 3;
- d. enige bestemming, met uitzondering van de bestemming Natuur, 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 van overeenkomstige toepassing zijn;
- e. de bestemming Waarde - Archeologie 1 wordt aangebracht, mits door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen;
- f. de bestemming Waarde - Archeologie 3 wordt aangebracht, mits door aanvullend historisch en/of archeologisch onderzoek archeologische waarden van terreinen naar voren komen;

- g. de aanduiding 'vrijwaringszone – buisleidingenstraat' wordt aangebracht, indien daartoe als gevolg van regelgeving aanleiding bestaat.

## **Artikel 11 Overige regels**

### **11.1 Aanvullende werking welstandscriteria**

De in het plan geboden ruimte ten aanzien van de situering en de maatvoering van bouwwerken kan nader worden ingevuld door de in de Woningwet bedoelde welstandscriteria.

### **11.2 Algemene toetsingscriteria 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:

- de milieusituatie (toetsing aan de Wet geurhinder), natuurlijke (Natura 2000 en NNN) en landschappelijke waarden (open gebieden, robuuste landbouwgebieden), de verkeersveiligheid;
- de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden;
- het bebouwings- en landschapsbeeld, in de zin dat dit in overeenstemming dient te zijn met het beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden-Drenthe, de beleidsnotitie Paardenhouderij en de landschaps- en beheersvisie uit het Landschapsbeleidsplan van Midden-Drenthe (februari 2000);
- het zicht op karakteristieke gebouwen en bomen en aaneengesloten bebouwing;
- de verkeersveiligheid.

### **11.3 Natuurbeschermingstoets**

Bij toepassing van de bevoegdheid middels omgevingsvergunning af te wijken en wijzigingsbevoegdheden in dit bestemmingsplan dient voordat een omgevingsvergunning wordt verleend, dan wel een wijzigingsplan wordt vastgesteld, te zijn aangetoond dat op voorhand redelijkerwijs is te verwachten dat

- een vergunning op basis van de Wet natuurbescherming, indien vereist, kan worden verleend
- redelijkerwijs is te verwachten dat een ontheffing op grond van de Wet natuurbescherming indien vereist, kan worden verleend.

### **11.4 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 12      Overgangsrecht**

#### **12.1      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 onder a een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
- c. Het bepaalde onder a is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

#### **12.2      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 bepaalde onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdige gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld in het bepaalde onder a, 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 bepaalde onder a is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

### **Artikel 13      Slotregels**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Asserweg 16b te Hooghalen', met identificatiecode NL.IMRO.1731.Asserweg16bHH-VST1 van de gemeente Midden-Drenthe.



## **Bijlagen bij regels**

## **Bijlage 1    Ruimtelijk Kwaliteitsplan**

## **Bijlage 2    Sloopopgave**

## **Bijlage 3    Staat van bedrijfsactiviteiten**