

Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1 INLEIDENDE REGELS	2
Artikel 1 Begrippen.....	2
Artikel 2 Wijze van meten	16
HOOFDSTUK 2 BESTEMMINGSREGELS	17
Artikel 3 Agrarisch met waarden – Ontginningenlandschap.....	17
Artikel 4 Groen	23
Artikel 5 Wonen.....	24
Artikel 6 Leiding – Gas.....	28
HOOFDSTUK 3 ALGEMENE REGELS.....	30
Artikel 7 Anti-dubbeltelregel.....	30
Artikel 8 Algemene bouwregels	31
Artikel 9 Algemene gebruiksregels	32
Artikel 10 Algemene afwijkingsregels	33
Artikel 11 Algemene procedureregels.....	37
Artikel 12 Overige regels	38
Artikel 13 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk.....	39
HOOFDSTUK 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS.....	40
Artikel 14 Overgangsrecht	40
Artikel 15 Slotregel.....	41
HOOFDSTUK 5 BIJLAGEN BIJ DE REGELS	42
Bijlage 1 van de regels – inpassingsplan locatie Looweg	42
Bijlage 2 van de regels – inpassingsplan locatie Dorpsstraat 2	43

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Noord-Sleen - Dorpsstraat 2/Looweg 1 ongenummerd (realisering twee woningen/verplaatsen grondgebonden agrarisch bedrijf), met identificatienummer NL.IMRO.0109.009BP0003-0401, van de gemeente Coevorden;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met de bijbehorende regels met bijlagen;

1.3 aanduiding:

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

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis verbonden beroep of bedrijf:

een dienstverlenend beroep of bedrijf dat op kleine schaal in een woning en/of daarbij behorende bouwwerken wordt uitgeoefend, waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en de desbetreffende beroeps- of bedrijfsuitoefening een ruimtelijke uitstraling heeft die in overeenstemming is met de woonfunctie;

1.6 aanpijling:

een op de plankaart blijkens de daarop voorkomende verklaring als zodanig opgenomen aanduiding, die aangeeft welke bestemming/aanduiding van toepassing is op de aangepijlde gronden;

1.7 agrarisch bedrijf:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen (houtteelt, boomfruitteelt en een kwekerij daaronder begrepen) en/of het houden van dieren, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf en een bloembollenteeltbedrijf;

1.8 ambachtelijk bedrijf:

een bedrijf waar overwegend door middel van handwerk producten worden vervaardigd, bewerkt, onderhouden of hersteld;

1.9 archeologische waarde

de waarde die van belang is voor de archeologie en voor de kennis van de beschavingsgeschiedenis;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingsbeeld:

de visuele waarden van het totaal aan bebouwing en de bebouwing in het landschap.

1.12 bed&breakfast:

een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor uitsluitend logies en ontbijt, met maximaal zes kamers en maximaal 10 personen, die in beginsel deel uitmaakt van het hoofdgebouw en onder omstandigheden in een bijgebouw mag worden gerealiseerd, zonder dat sprake is van een permanente woonsituatie;

1.13 bedrijf:

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, inzamelen en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop dan wel levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen;

1.14 bedrijfsgebouw:

een gebouw dat dient voor de uitoefening van een bedrijf;

1.15 bedrijfswoning:

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

1.16 bedrijfsploeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte die wordt gebruikt voor een aan huis verbonden beroep dan wel een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke, bestaand of vergund op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan;

1.17 belemmeringenstrook:

een zakelijk-rechtstrook ter weerszijde van een aardgastransportleiding waarbinnen enkel bebouwing ten behoeve van de leiding mag worden gerealiseerd en er zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden geen grondroerende activiteiten mogen plaatsvinden;

1.18 beperkt kwetsbaar object:

beperkt kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.19 bestaande:

bestaand en legaal aanwezig of vergund op de dag van terinzagelegging van het ontwerp van het bestemmingsplan;

1.20 bestaande bebouwing:

bebouwing die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestond of in uitvoering was, dan wel gebouwd is of gebouwd kan worden overeenkomstig de Woningwet of Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wetten gegeven voorschriften;

1.21 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.22 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.23 Bevi-inrichting:

een inrichting waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is;

1.24 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd gebouw, of ander bouwwerk, met een dak; voor zover het bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswoning betreft, wordt voor de toepassing van dit begrip in afwijking van het begrip hoofdgebouw de bedrijfswoning aangemerkt als hoofdgebouw;

1.25 boomfruitteelt:

de teelt of het kweken van fruit aan houtige gewassen;

1.26 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;

1.27 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;

1.28 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.29 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, zolder, dakopbouw of setback;

1.30 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten. Indien en voorzover twee bouwpercelen middels de aanduiding 'relatie' met elkaar zijn verbonden worden deze aangemerkt als één bouwperceel.

1.31 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

1.32 bouwvlak:

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

1.33 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;

1.34 bruto vloeroppervlak van een gebouw:

de som van de bepaalde vloeroppervlaktes van alle tot het gebouw behorende binnenruimten. De oppervlakte van buitenruimten als loggia's, balkons, niet gesloten galerijen, dakterrassen en dergelijke worden hier niet tot berekend.

1.35 chalet:

een gebouw met een oppervlakte van ten hoogste 70 m², bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en inrichting is bedoeld voor recreatieve bewoning;

1.36 consumentenvuurwerk:

vuurwerk dat is bestemd voor particulier gebruik;

1.37 containerteelt:

het kweken van planten/boompjes in potten op een geslotenbed-ondergrond of een openbed-ondergrond met drainage;

1.38 co-substraten:

organische materialen/producten, die mogen worden toegevoegd aan een mestvergistingsproces, waarbij het eindproduct nog steeds onder de definitie van meststof valt als bedoeld in de milieuwetgeving;

1.39 cultuurhistorische waarde:

de aan een bouwwerk of gebied toegekende waarde, gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis van dat bouwwerk of dat gebied heeft gemaakt;

1.40 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw;

1.41 diepploegen:

grondbewerking dieper dan 0,3 m;

1.42 detailhandel:

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

1.43 detailhandel in weggebonden artikelen:

detailhandel in een assortiment goederen dat is gebaseerd op de behoeftes van een automobilist of diens passagiers;

1.44 discotheek:

een gebouw, waarin de bedrijfsuitoefening hoofdzakelijk is gericht op het bieden van gelegenheid tot dansen op mechanische en/of levende muziek en het serveren van al dan niet alcoholhoudende dranken;

1.45 ecologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden die verband houden met de samenhang van dieren en planten en hun leefomgeving en/of tussen dieren en planten onderling;

1.46 educatief medegebruik:

medegebruik gericht op (de overdracht van) kennis;

1.47 equivalent geluidniveau:

het energetisch gemiddelde van de fluctuerende niveaus van het ter plaatse in de loop van een bepaalde periode optredende geluid. Het energetisch gemiddelde wordt berekend volgens de methode zoals omschreven in de Handleiding Meten en Rekenen Industrielawaai (1999);

1.48 etmaalwaarde:

de hoogste van de volgende drie waarden van het equivalente geluidsniveau:

- a. de waarde over de periode 07.00-19.00 uur (dag);
- b. de met 5 dB(A) verhoogde waarde over de periode 19.00-23.00 uur (avond);
- c. de met 10 dB(A) verhoogde waarde over de periode 23.00-07.00 uur (nacht);

1.49 erf:

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

1.50 erotisch getinte vermaaksfunctie:

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

1.51 extensieve (dag)recreatie:

die vormen van recreatie die in hoofdzaak zijn gericht op natuur- en landschapsbeleving zoals wandelen en fietsen en die in principe plaatsvinden tussen zonsopgang en zonsondergang en niet gericht zijn op het verstrekken van nachtverblijf;

1.52 extensief recreatief medegebruik:

recreatief medegebruik dat in hoofdzaak is gericht op natuur- en landschapsbeleving, zoals wandelen en fietsen, en dat slechts beperkt beslag op de ruimte legt. Voor het extensieve recreatief medegebruik is geen specifieke inrichting van het gebied noodzakelijk, maar kan worden volstaan met de voorzieningen die reeds ten behoeve van de hoofdfunctie aanwezig zijn en ondergeschikte voorzieningen zoals bewegwijzeringsbordjes. Onder extensief recreatief medegebruik wordt in elk geval niet verstaan gebruik zoals paintball, boerengolf, een majsdoelhof en gemotoriseerde sporten;

1.53 gebouw:

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

1.54 gebruiken:

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.55 gebruikgerichte paardenhouderij:

een paardenhouderij die is gericht op het africhten en trainen van paarden, het bieden van stalruimte voor paarden, het trainen van paarden en uitbrengen in de sport, verhuur van diensten met behulp van paarden en/of de in- en verkoop van paarden, niet zijnde een manege;

1.56 geluidgevoelige functies:

bewoning of andere geluidgevoelige functies zoals bedoeld in de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;

1.57 geluidgevoelige gebouwen:

gebouwen welke dienen ter bewoning of ten behoeve van een andere geluidgevoelige functie als bedoeld in de Wet geluidhinder, dan wel het Besluit geluidhinder;

1.58 geluidsbelasting:

etmaalwaarde van het equivalente geluidsniveau in dB(A) op een bepaalde plaats;

1.59 geluidsruimte:

equivalent geluidvermogen in dB(A)/m²;

1.60 geluidszone:

geluidzone als bedoeld in artikel 40 van de Wet geluidhinder;

1.61 geluidszoneringsplichtige inrichting:

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

1.62 gevaarlijke stoffen:

ontplofbare stoffen en voorwerpen, samengeperste, vloeibaar gemaakte of onder druk opgeloste gassen, brandbare vloeistoffen, brandbare vaste stoffen, voor zelfontbranding vatbare stoffen, stoffen die bij aanraking met water brandbare gassen ontwikkelen, stoffen die de verbranding bevorderen, organische peroxiden, giftige stoffen, infectueuze stoffen, bijtende stoffen, andere stoffen die voor de mens of het milieu gevaarlijk kunnen zijn; een en ander indien en voor zover zij zijn aangewezen krachtens artikel 3 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen;

1.63 glastuinbouwbedrijf:

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

1.64 groepsaccommodatie:

een gebouw, geen appartement, motel of pension zijnde, dat blijkens zijn indeling geschikt en bestemd is voor een groep of groepen te dienen als recreatief verblijf;

1.65 grenswaarde:

de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting;

1.66 grondgebonden agrarisch bedrijf:

een veehouderij met een bedrijfsvoering waarbij in overwegende mate ruwvoer van eigen land wordt betrokken en mest in overwegende mate op eigen land wordt afgezet, waarbij onder eigen land wordt verstaan land dat in eigendom is, gepacht of gehuurd is of om niet wordt gebruikt ten behoeve van de bedrijfsvoering, alsmede een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen, niet zijnde: een glastuinbouwbedrijf en een bloembollenteeltbedrijf;

1.67 hobbymatig agrarisch gebruik:

het telen van gewassen en/of het houden van dieren, anders dan in het kader van de uitoefening van een agrarisch bedrijf en niet zijnde een volkstuin;

1.68 hogere waarde:

een maximale waarde voor de geluidsbelasting, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder, dan wel het Besluit geluidhinder;

1.69 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is; indien het hoofdgebouw geen woning is, maar op het perceel wel een (bedrijfs)woning aanwezig is, wordt voor de toepassing van het bepaalde over bijbehorende bouwwerken bij de (bedrijfs)woning die woning als hoofdgebouw aangemerkt;

1.70 horeca:

een bedrijf of instelling waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies worden verstrekt, hieronder niet begrepen discotheken en dancings;

1.71 horeca, categorie I:

horeca die wat betreft exploitatievorm aansluit bij winkelvoorzieningen en daarmee qua openingstijden nagenoeg spoort en waar naast kleinere etenswaren alcoholvrije dranken worden verstrekt, zoals een lunchroom, koffiehuis, ijssalon, broodjeszaak, croissanterie, patisserie en crêperie, cafetaria, snackbar en shoarmazaak;

1.72 horeca, categorie II:

horeca die wat betreft de exploitatievorm behoort bij en ondergeschikt is aan de hoofdfunctie van een bestemming, zoals een kantine;

1.73 horeca, categorie III:

horeca waar in hoofdzaak maaltijden worden verstrekt, die (deels) ter plaatse worden geconsumeerd, zoals een restaurant, bistro, poffertjeszaak, pannenkoekenhuis, hotel-restaurant, pension, pizzeria, Chinese restaurants;

1.74 horeca, categorie IV:

horeca waar in hoofdzaak al dan niet alcoholhoudende drank wordt verstrekt, zoals een café, bar, eetcafé, pub, café-restaurant en zaalaccommodatie;

1.75 horeca, categorie V:

horeca zoals een discotheek en dancing;

1.76 houtteelt:

de bedrijfsmatige uitoefening van uitsluitend de functie houtproductie op gronden die in principe hiervoor tijdelijk worden gebruikt en waarvoor daartoe ontheffing is verleend van de melding en herplantplicht ex artikel 2 en 3 van de Boswet;

1.77 huishouden:

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

1.78 industrieterrein:

een industrieterrein als bedoeld in de Wet geluidhinder;

1.79 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 een rundveemesterij, varkens-, vleeskalver-, pluimvee- of pelsdierhouderij 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;

1.80 kampeerauto:

een auto, waarin voorzieningen zijn getroffen voor recreatief nachtverblijf;

1.81 kampeermiddel:

- a. een tent, tentwagen, kampeerauto of caravan;
- b. enig ander onderkomen of enig ander voertuig of gewezen voertuig of gedeelte daarvan, voorzover geen bouwwerk zijnde, één en ander voor zover deze onderkomens of voertuigen geheel of ten dele blijvend zijn bestemd of opgericht dan wel worden of kunnen worden gebruikt voor recreatief nachtverblijf;

1.82 kampeerterrein:

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

1.83 kamphuis:

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in gemeenschappelijke slaapzalen en/of kamers;

1.84 kantoor:

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

1.85 kap:

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

1.86 kas:

een gebouw, waarvan de wanden en het dak geheel of grotendeels bestaan uit glas of ander lichtdoorlatend materiaal;

1.87 kleinschalig kamperen:

verblijfsrecreatie met een kleinschalig karakter op een agrarisch bouwperceel of oip een woonperceel van tenminste 5.000 m², in de vorm van een kampeerterrein voor maximaal 25 kampeermiddelen, niet zijnde stacaravans;

1.88 kwetsbaar object:

kwetsbaar object als bedoeld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen;

1.89 kwekerij:

een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van beplantingsgewassen zoals bos- en haagplantsoen, laan- en parkbomen, vruchtbomen, rozenstruiken, sierconiferen en overige sierheesters, een en ander in de vorm van vollegrondsteelt dan wel containerteelt;

1.90 landbouwinrichting:

een inrichting waar uitsluitend of in hoofdzaak agrarische activiteiten, zijnde het telen of kweken van landbouwgewassen of het fokken, mesten, houden of verhandelen van landbouwhuisdieren, dan wel activiteiten die daarmee verband houden worden verricht;

1.91 landschappelijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door de waarneembare verschijningsvorm van dat gebied;

1.92 landschapselementen:

elementen in het landschap die bepalend zijn voor de kernkwaliteit van een gebied;

1.93 loonbedrijf:

een bedrijf, gericht op het verrichten en leveren van diensten en de daarbij behorende producten aan agrarische bedrijven (agrarisch loonwerk), alsmede het verrichten van cultuurtechnische werkzaamheden en grondverzetwerkzaamheden;

1.94 lpg-doorzet:

de afzet van lpg in m³ per jaar;

1.95 maaiveld:

het oppervlak (of de hoogte daarvan) van het land of de bovenkant van het terrein dat een bouwwerk omgeeft;

1.96 maatschappelijke voorzieningen:

educatieve, sociale, culturele, levensbeschouwelijke, recreatieve, verzorgende, medische en overheidsfuncties, met ondergeschikte detailhandel en horeca ten dienste van deze voorzieningen;

1.97 manege:

bedrijfsactiviteiten met een publieksgericht karakter, die zijn gericht op het bieden van gelegenheid tot het berijden en verzorgen van paarden en pony's (waaronder het lesgeven, de verhuur van paarden en pony's en het organiseren van wedstrijden en/of andere hippische evenementen), alsook ondergeschikte horeca, categorie II ten dienste van deze activiteiten;

1.98 mantelzorg:

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

1.99 mestbassin:

een aarden put bekleed met folie die geheel of gedeeltelijk is ingegraven en wordt omgeven door een grondwal ten behoeve van de opslag van drijfmest;

1.100 mestfoliebassin:

mestbassin uitgevoerd als een met folie beklede grondput met of zonder omdijking

1.101 nadere eis:

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

1.102 natuurlijke waarde:

de aan een gebied toegekende waarde, gekenmerkt door geologische, geomorfologische, bodemkundige en/of biologische elementen, voorkomend in dat gebied;

1.103 natuurkampeerterein:

een kampeerterein, gelegen in de natuur, met zeer bescheiden voorzieningen;

1.104 natweeronderkomen:

een gebouw bestemd voor het realiseren van een kleinschalige voorziening voor uitsluitend de gasten van het kleinschalig kampeerterein, niet zijnde een op de horeca gerichte voorziening als bedoeld in de Drank- en Horecawet;

1.105 normale onderhouds- of exploitatiewerkzaamheden:

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

1.106 omgevingsvergunning:

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

1.107 ondergeschikte intensieve veehouderijtak:

een ondergeschikt bestanddeel van de totale bedrijfsomvang van een grondgebonden agrarisch bedrijf, waarbij voor de intensieve veehouderij een oppervlakte wordt aangewend van niet meer dan 250 m²;

1.108 overig bouwwerk:

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

1.109 overkapping:

elk bouwwerk, geen gebouw zijnde, dat een overdekte ruimte vormt zonder, dan wel met ten hoogste één wand;

1.110 pand:

de kleinste bij de totstandkoming functioneel en bouwkundig-constructief zelfstandige eenheid die direct met de aarde is verbonden en betreedbaar en afsluitbaar is;

1.111 peil:

- a. peil gebouw: de hoogte van de afgewerkte vloer ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. peil bouwwerk, geen gebouw zijnde: de hoogte ter plaatse van het gemiddelde afgewerkte terrein;

1.112 permanente bewoning:

bewoning door een persoon of door groepen van personen van een voor recreatieve bewoning bedoelde ruimte als hoofdverblijf c.q. vaste woon- of verblijfplaats;

1.113 plankaart:

- a. de digitale verbeelding van het bestemmingsplan Noord-Sleen – Dorpsstraat 2 / Looweg 1 (realisering twee woningen / verplaatsen grondgebonden agrarisch bedrijf);
- b. de papieren kaart van het bestemmingsplan, met legenda en tekeningnummer;

1.114 productgerichte paardenhouderij:

een paardenhouderij waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan en/of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden;

1.115 professioneel vuurwerk:

vuurwerk, niet zijnde consumentenvuurwerk;

1.116 prostitutie:

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

1.117 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan;

1.118 recreatief verblijf:

verblijf voor recreatie door bij voorkeur wisselende gezinnen of daarmee gelijk staande personen of groepen van personen, die hun vaste woon- of verblijfplaats elders hebben;

1.119 recreatiewoning:

een gebouw dat periodiek dient voor recreatief (nacht)verblijf voor recreanten die hun hoofdverblijf elders hebben;

1.120 seksinrichting:

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

1.121 silo:

een bouwwerk dat dient voor het opslaan van mest, veevoeder, graan of andere bulkstoffen ten behoeve van een agrarisch bedrijf;

1.122 stacaravan:

een caravan die gedurende langere tijd op een kampeerterrein op dezelfde plaats blijft staan;

1.123 stedenbouwkundig:

ruimtelijke verschijningsvorm van bebouwing, die wordt bepaald door de situering, aansluitende terreinen, bouwmassa's, gevelindeling en dakvormen;

1.124 straalpad:

vrije ruimte die nodig is voor ongehinderde ontvangst van (radio-)signaal;

1.125 teeltondersteunende kassen:

teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van kassen;

1.126 teeltondersteunende voorzieningen:

voorzieningen die door agrarische bedrijven met plantaardige teelten worden gebruikt om de volgende doelen na te streven:

- a. verbetering van de productie, onder meer door teeltvervroeging en -verlating;
- b. verbetering van de arbeidsomstandigheden, onder meer door gewassen verhoogd te telen;
- c. het bereiken van positieve effecten op milieu en water (bodembescherming, terugdringing onkruidbestrijding, effectief omgaan met water) of het voorkomen van schade door vorst;

1.127 tent:

een in hoofdzaak uit textiel of ander daarmee vergelijkbaar materiaal vervaardigd onderkomen dat gemakkelijk is op te vouwen, bestemd voor recreatief verblijf;

1.128 toeristische standplaats:

een plaatsingsmogelijkheid voor een kampeermiddel;

1.129 trekkershut:

een kleinschalig gebouw bestaande uit een lichte constructie, dat naar de aard en inrichting voor recreatief dag- en nachtverblijf is bedoeld;

1.130 verblijfsrecreatie:

recreatief verblijf, waarbij wordt overnacht in kampeermiddelen, recreatiewoningen, appartementen en/of recreatieverblijven, waarbij hoofdverblijf elders wordt gehouden;

1.131 vergisting:

het onder gecontroleerde omstandigheden (volledig afgesloten van lucht) afbreken van organische verbindingen door bacteriën waarbij methaangas vrijkomt;

1.132 verplaatsing:

het verplaatsen van een in het plangebied reeds aanwezig agrarisch bedrijf naar een locatie waar nog geen agrarisch bouwvlak ligt;

1.133 vloeroppervlak:

gezamenlijke oppervlakte van de bouwlagen;

1.134 volkstuin:

een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker gewassen teelt voor eigen gebruik;

1.135 volwaardig (agrarisch) bedrijf:

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

1.136 voorgevelrooilijn:

de naar de openbare weg gekeerde grens van het bouwvlak, of indien het een bouwvlak betreft met meer dan één naar de weg gekeerde grenzen, die grens die kennelijk als zodanig moet worden aangemerkt;

1.137 voorgevel:

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

1.138 voorkeursgrenswaarde:

de maximale waarde voor de geluidsbelasting, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder dan wel het Besluit geluidhinder;

1.139 vuurwerkbedrijf:

inrichting waar professioneel vuurwerk en/of meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk aanwezig is;

1.140 watergang:

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

1.141 weggebonden goederen:

goederen ten behoeve van een automobilist of diens passagiers;

1.142 Wgh-inrichting:

een inrichting als bedoeld in onderdeel D van bijlage 1 van het Besluit omgevingsrecht;

1.143 wijziging:

een wijziging als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

1.144 winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel;

1.145 woning:

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

1.146 wooneenheid:

eenheid in de vorm van een woning;

1.147 woonruimte:

een ruimte t.b.v. het wonen dat deel uitmaakt van het bestaande woonhuis;

1.148 woonhuis:

een hoofdgebouw, hetzij vrijstaand, hetzij aaneengebouwd, dat slechts één woning omvat;

1.149 zorgboerderij:

een zorgfunctie waarbij de sociaal-medische opvang van personen, al dan niet in de vorm van het ter plaatse woonachtig zijn, en al dan niet gecombineerd wordt met agrarische activiteiten, in die zin dat de personen behulpzaam zijn bij de agrarische of natuurbeherende activiteiten.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

Voor zover in de regels een dakhelling is voorgeschreven, is deze 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;

2.4 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

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 afstand tot de grens van een bouwperceel:

De kortste afstand vanaf enig punt van een bouwwerk tot de grens van een bouwperceel;

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

1. Plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten en uitbouwen met een oppervlakte van 2 m² of kleiner;
2. Overstekende daken;
3. Luifels als geïntegreerd onderdeel van een uitbouw;

buiten beschouwing gelaten, mits de overschrijding niet meer dan 1 m ten opzichte van de bouwgrens of bestemmingsgrens bedraagt.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden – Ontginningenlandschap

3.1 Bestemmingsomschrijving

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

- a. het behoud, het herstel en de ontwikkeling van de landschappelijke waarden van het ontginningenlandschap, zoals die tot uitdrukking komen in de openheid van het landschap, de opstreckende verkaveling, de kanalen en wijken, wegdorpen of verspreide bebouwing langs de ontginningsas, waarbij geldt dat:
 1. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - heide- en jonge veldontginningen' de landschapswaarden nader tot uitdrukking komen in de relatief grootschalige openheid van het gebied, met een grote mate van tegenstelling tussen de beslotenheid van de boscomplexen en de openheid van de landbouwgebieden, en in bebouwing langs de wegen die de ontginningsassen vormen;
- b. de uitoefening van het agrarisch bedrijf, met uitzondering van een kwekerij, boomfruitteelt en houtteelt, met dien verstande dat:
 1. per bouwvlak niet meer dan één agrarisch bedrijf is toegestaan;
 2. intensieve veehouderij uitsluitend is toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'intensieve veehouderij', met dien verstande dat een bestaande ondergeschikte intensieve veehouderijtak blijft toegestaan;
 3. aan het agrarische bedrijf ondergeschikte nevenactiviteiten, zoals een zorgboerderij, boerderijwinkel, het be- en verwerken van eigen producten of een daarmee gepaard gaande ontvangstruimte, mede zijn toegestaan;
- c. bos, natuur- en landschapselementen;
- d. erfbeplanting c.q. landschappelijke inpassing van de bebouwing;
- e. bestaande paardenbakken;
- f. bestaande infrastructurele voorzieningen;
- g. de waterhuishouding, waaronder begrepen voorzieningen ten behoeve van de waterberging;
- h. extensieve (dag)recreatie;
met daarbijbehorende:
- i. gebouwen;
- j. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- k. werken, geen bouwwerk zijnde, en werkzaamheden;
met dien verstande dat voeropslagvoorzieningen en mestopslagvoorzieningen uitsluitend zijn toegestaan binnen het bouwvlak.

3.2 Bouwregels

Op de voor ' Agrarisch met waarden - Ontginningenlandschap ' aangewezen gronden mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd.

3.2.1 Bouwwerken

Voor bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. een bouwwerk mag uitsluitend worden gebouwd met inachtneming van de in de tabel genoemde verplichte situering, maximale oppervlakte, maximale goothoogte en maximale bouwhoogte:

Bestemmingsplan Noord-Sleen – Dorpsstraat 2/Looweg 1

Maart 2015

Ongenummerd (realisering twee woningen/verplaatsen grondgebonden agrarisch bedrijf)

Versie 01

bouwwerk	verplichte situering	maximale oppervlakte	max. goothoogte	max. bouw hoogte
<ul style="list-style-type: none"> - gebouwen niet zijnde de bedrijfswooning; - voeropslagvoorzieningen; - mestopslagvoorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> - binnen het bouwvlak, met dien verstande dat bestaande opslagvoorzieningen en bestaande gebouwen buiten het bouwvlak zijn toegestaan; - met inachtneming van het beginsel van bebouwingson- centraliteit; - achter het woongedeelte; - achter de aanduiding 'geveellijn' 	<p>maximale oppervlakte</p> <ul style="list-style-type: none"> - binnen het bouwvlak mag de gezamenlijke oppervlakte van de bouwwerken (de bedrijfswooning, voeropslagvoorzieningen en mestopslagvoorzieningen daaronder begrepen) maximaal bedragen 10.000 m² met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding: 1. 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering de gezamenlijke oppervlakte maximaal mag bedragen: <ul style="list-style-type: none"> a. bij een grondgebonden agrarisch bedrijf: ~ 20.000 m² ter plaatse van de aanduiding 'grootschalig landbouwgebied' b. bij intensieve veehouderij: 13.000 m² 2. 'paardenhouderij' en 'intensieve kwekerij' de gezamenlijke oppervlakte maximaal 5.000 m² mag bedragen. <p>- buiten het bouwvlak mag de oppervlakte maximaal bedragen de bestaande oppervlakte.</p>	<p>max. goothoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> - binnen het bouwvlak: 4,5 m, met dien verstande dat ter plaatse van een inrijopening, de maximale goothoogte 6 m mag bedragen - over een breedte van niet meer dan 6 m en met dien verstande dat een maximale goothoogte alleen geldt voor gebouwen; - buiten het bouwvlak: de bestaande goothoogte 	<p>max. bouw hoogte</p> <ul style="list-style-type: none"> - binnen het bouwvlak: 4,5 m, met dien verstande dat ter plaatse van een inrijopening, de maximale goothoogte 6 m mag bedragen - over een breedte van niet meer dan 6 m en met dien verstande dat een maximale goothoogte alleen geldt voor gebouwen; - buiten het bouwvlak: de bestaande goothoogte
<ul style="list-style-type: none"> - teeltondersteunende voorzieningen 	<ul style="list-style-type: none"> - ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij' 			<p>buiten het bouwvlak 1,5 m; binnen het bouwvlak 12 m</p>
<ul style="list-style-type: none"> - teeltondersteunende kassen 	<ul style="list-style-type: none"> - ter plaatse van de aanduiding 'intensieve kwekerij' en binnen het bouwvlak 		4,5 m	12 m
<ul style="list-style-type: none"> - paardenbak, langecirkel, springtoestellen, stapmolen, trainingsmolen, geen gebouw zijnde 	<ul style="list-style-type: none"> - ter plaatse van de aanduiding 'paardenhouderij' dan wel ten behoeve van een productiegerichte paardenhouderij 			4 m
<ul style="list-style-type: none"> - bestaande paardenbak voor hobbymatig gebruik 	<ul style="list-style-type: none"> - binnen het bouwvlak 			1,5 m
<ul style="list-style-type: none"> - bedrijfswooning 	<ul style="list-style-type: none"> - op de locatie van de huidige bedrijfswooning 		3,5 m	8 m
<ul style="list-style-type: none"> - bijbehorende bouwwerken bij een bedrijfswooning 	<ul style="list-style-type: none"> - zie hierboven bij 'gebouwen' 	<p>de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswooning en de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 250 m²</p>	3 m	6 m
<ul style="list-style-type: none"> - erfafscheidingen 	<ul style="list-style-type: none"> - binnen het bouwvlak, achter de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan 	<p>de gezamenlijke oppervlakte van de bedrijfswooning en de bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 250 m²</p>		2 m
<ul style="list-style-type: none"> - erfafscheidingen 	<ul style="list-style-type: none"> - binnen het bouwvlak, vóór de voorgevel van de woning en het verlengde daarvan 			1 m
<ul style="list-style-type: none"> - erfafscheidingen 	<ul style="list-style-type: none"> - buiten het bouwvlak 			1,5 m
<ul style="list-style-type: none"> - bouwwerken, geen gebouw zijnde 	<ul style="list-style-type: none"> - binnen het bouwvlak 			12 m
<ul style="list-style-type: none"> - bouwwerken, geen gebouw zijnde 	<ul style="list-style-type: none"> - buiten het bouwvlak 			3 m

- b. per bouwvlak mag niet meer dan 1 bedrijfswoning worden gebouwd, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning uitgesloten' geen bedrijfswoning is toegestaan en ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aantal bedrijfswoningen niet meer mag bedragen dan het aangegeven aantal;
- c. stallen mogen maximaal 1 bouwlaag bevatten ten behoeve van het houden van dieren;
- d. nieuwe stallen mogen uitsluitend worden gerealiseerd, indien de lichtsterkte binnen niet meer dan 150 lux bedraagt dan wel de stal tussen 20.00 uur en 06.00 uur is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling met tenminste 90% reduceren;

3.3 Nadere eisen

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

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de waterbergingscapaciteit;
- d. de milieusituatie;
- e. de verkeersveiligheid;
- f. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in 3.2 en kan worden toegestaan dat:

- a. de goothoogte van een opslagloods voor akkerbouwproducten maximaal 6 m bedraagt, indien en voor zover:
 - 1. de noodzaak aannemelijk is gemaakt;
 - 2. het gebouw landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit.
- b. de bedrijfswoning op een andere locatie binnen hetzelfde bouwvlak wordt gebouwd, indien en voor zover de woning landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit.

3.4.2 Afwegingskader

Een in 3.4 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

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

- a. het gebruik van stallen, waarvoor de omgevingsvergunning is getoetst aan dit bestemmingsplan, indien de lichtsterkte meer dan 150 lux bedraagt dan wel de stal tussen 20.00 uur en 06.00 uur niet is voorzien van voorzieningen die de lichtuitstraling naar buiten met tenminste 90% reduceren;
- b. het gebruik van gronden buiten het bouwvlak of buiten een bestemmingsvlak waarbinnen een (bedrijfs)woning is toegestaan als tuin;
- c. het niet aanleggen van erfbeplanting die conform een erfinrichtingsplan moet worden aangelegd;
- d. het kappen van de erfbeplanting die is aangelegd volgens een erfinrichtingsplan of beplanting die de functie van afschermdende beplanting en/of landschappelijke inpassing vervult;
- e. het wijzigen of verplaatsen van houtsingels of andere landschappelijke inpassingselementen zonder een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan;
- f. het afgraven, egaliseren, ophogen en vergraven van zandkopjes, natuurlijk reliëf en dergelijke;
- g. het verwijderen van bos of natuurelementen als bedoeld in 3.1;
- h. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel anders dan productiegebonden detailhandel;
- i. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor bedrijfsmatig medegebruik.

3.5.2 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 3.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 1 van de regels opgenomen inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

3.5.3 Toegestaan gebruik

Tot een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt niet gerekend:

- a. het binnen het bouwvlak vergisten van mest en het verhandelen van de daarbij vrijkomende energie, indien en voor zover sprake is van de volgende wijze van mestvergisting:
 1. het bedrijf verwerkt in hoofdzaak eigen mest en voegt eigen of niet eigen cosubstraten toe; het digestaat wordt hoofdzakelijk op de tot het bedrijf behorende gronden gebruikt.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. 3.1 en kan worden toegestaan dat grond wordt gebruikt voor een kwekerij, boomfruitteelt of houtteelt, indien en voor zover:
 1. geen onevenredige aantasting kan plaatsvinden van de waarden van het ontginningenslandschap, genoemd in 3.1;
 2. ter beoordeling van het bepaalde onder 1 een advies van een landschapsdeskundige is overgelegd.

3.6.2 Afwegingskader

Een in 3.6.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

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

3.7.1 Verbod

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

- a. het aanleggen van landschapselementen;
- b. het aanleggen of verharderen van wegen, voet-, fiets- en/of ruiterspaden en bijbehorende voorzieningen;
- c. het dempen, aanleggen en wijzigen van watergangen en het aanleggen, wijzigen en verwijderen van drainage, dammen, stuwtjes en andere waterhuishoudkundige voorzieningen;
- d. het weer open maken van oorspronkelijke wijken;
- e. het aanleggen of verwijderen van ondergrondse leidingen;
- f. het zoeken naar delfstoffen (seismisch onderzoek en exploratieboringen).

3.7.2 Uitzonderingen op verbod

Het in 3.7.1 vervatte verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:

- a. het normale onderhoud en/of de normale exploitatie betreffen;
- b. reeds in uitvoering zijn dan wel krachtens een verleende vergunning reeds mogen worden uitgevoerd op het tijdstip van inwerkingtreding van dit plan.

3.7.3 Strijd met de bestemming

Uitvoering van de werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden is in strijd met de bestemming, indien daardoor (direct of indirect) een onevenredige aantasting kan plaatsvinden van de landschappelijke waarden van het ontginningenlandschap, genoemd in 3.1, of van de waterhuishouding.

3.8 Wijzigingsbevoegdheid

3.8.1 Wijziging

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen en:

- a. de aanduiding 'paardenhouderij' opnemen ter plaatse van een bestaand bouwvlak, indien en voor zover:
 1. een bedrijfsplan is overgelegd waaruit blijkt dat sprake is van een volwaardige, toekomstgerichte paardenhouderij;
 2. het bouwvlak wordt verkleind naar maximaal 1 hectare indien en voor zover dit in relatie tot de bestaande bebouwing mogelijk is;
 3. de uitbreiding landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit;

- b. de bestemming ' Agrarisch met waarden - Ontginningenlandschap ' wijzigen ten behoeve van de functies wonen, bedrijfsdoeleinden, recreatieve doeleinden of zorgdoeleinden, met inachtneming van de volgende voorwaarden:
1. de toegestane functie/activiteiten zijn uitsluitend in combinatie met de woonfunctie toegestaan;
 2. de toegestane functie/activiteiten moeten binnen de (bestaande) gebouwen plaatsvinden;
 3. voor de toe te stane functie/activiteiten moet er voldoende parkeercapaciteit op het bijbehorende erf aanwezig zijn;
 4. de toe te stane functie/activiteiten mogen niet tot gevolg hebben dat een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt of dusdanig zwaar verkeer wordt aangetrokken waarop de bestaande (toeleidende) wegen niet zijn berekend;
 5. de nieuw functie/activiteiten mogen niet conflicteren met de provinciale kernkwaliteiten natuur, landschap, stilte, duisternis, aardkundig waardevol gebied, archeologie, cultuurhistorie en milieu- en leefomgevingskwaliteit;
 6. de toe te stane functie van bedrijfsdoeleinden is alleen bedoeld voor ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven zoals omschreven in de categorieën 1 en 2 van de Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten of hiermee voor wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
 7. het onbebouwde erf mag niet voor de opslag van goederen en materialen en/of het stallen van voertuigen en machines ten behoeve van de nieuwe functie worden gebruikt;
 8. nabijgelegen bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid, stof, geur en hindercirkels;
 9. de bebouwing landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd erfinrichtingsplan, dat in overeenstemming is met Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit;
- c. de bestemming ' Agrarisch met waarden - Ontginningenlandschap ' wijzigen ten behoeve van natuurontwikkeling, indien en voor zover de grond onderdeel is van een provinciaal natuurbeheerplan en mits de inrichting plaatsvindt conform een door burgemeester en wethouders goed te keuren inrichtingsplan.

3.8.2 Afwegingskader

Een in 3.8.1 genoemde wijziging kan slechts worden vastgesteld, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld, waaronder begrepen de architectonische en/of cultuurhistorische waarde van andere bebouwing;
- b. de landschappelijke inpassing;
- c. de milieusituatie;
- d. de verkeersveiligheid;
- e. de gebruiksmogelijkheden van nabijgelegen gronden.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. speelvoorzieningen;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

met de daarbijbehorende:

- d. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- e. nutsvoorzieningen;
- f. kunstobjecten.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Gebouwen

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

4.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van overige bouwwerken zal ten hoogste 2,00 m bedragen.

Artikel 5 Wonen

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Ten hoogste drie woningen, al dan niet in combinatie met ruimte voor een aan huis gebonden beroep en/of bedrijf;

met de daarbijbehorende:

- b. groenvoorzieningen;
- c. parkeervoorzieningen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. verkeer- en verblijfsdoeleinden;
- g. nutsvoorzieningen;
- h. tuinen, erven en verhardingen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Gebouwen

5.2.1.1 Schuurwoning

Voor het bouwen van gebouwen indien uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat er een schuurwoning gebouwd gaat worden gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de woning uitsluitend binnen het bouwvlak zal worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan één per bouwvlak;
- c. de goothoogte van de woning bedraagt minimaal 2,50 m en maximaal 3,50 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 8,0 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de dakhelling van de woning zal ten minste 45° en uiterlijk 50° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling;
- f. de maximale oppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal 200 m², met dien verstande dat:
 1. de gevelbreedte minimaal 6,0 en maximaal 11,0 meter bedraagt;
 2. de lengte minimaal 12,0 meter en maximaal 22,0 meter bedraagt;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient - in afwijking in zoverre van het vorenstaande - de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit goot- en bouwhoogte en dakhelling te worden gehandhaafd.

5.2.1.2 Dorpswoning

Voor het bouwen van gebouwen indien uit de aanvraag omgevingsvergunning blijkt dat er een dorpswoning gebouwd gaat worden gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen binnen het bouwvlak worden gebouwd, waarbij de woning uitsluitend binnen het bouwvlak zal worden gebouwd;
- b. het aantal woningen bedraagt niet meer dan één per bouwvlak;
- c. de goothoogte van de woning bedraagt maximaal 3,00 m, dan wel de bestaande goothoogte indien deze meer bedraagt;
- d. de bouwhoogte van de woning bedraagt maximaal 8,0 meter, dan wel de bestaande bouwhoogte indien deze meer bedraagt;
- e. de dakhelling van de woning zal ten minste 45° en uiterlijk 50° bedragen, dan wel de bestaande dakhelling;
- f. de maximale oppervlakte van de gebouwen bedraagt maximaal 200 m², met dien verstande dat:
 1. de gevelbreedte minimaal 6,0 en maximaal 11,0 meter bedraagt;
 2. de lengte minimaal 12,0 meter en maximaal 22,0 meter bedraagt;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' dient - in afwijking in zoverre van het vorenstaande - de uitwendige hoofdvorm, bestaande uit goot- en bouwhoogte en dakhelling te worden gehandhaafd.

5.2.1.3 Bestaande woning Dorpsstraat 2

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende regels:

- a. de gebouwen zullen binnen het bouwvlak, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd, waarbij de woning uitsluitend binnen het bouwvlak zal worden gebouwd;
- b. het aantal woningen per bouwvlak bedraagt niet meer dan het bestaande aantal;
- c. de goot- en bouwhoogte van de woning zullen ten hoogste respectievelijk 3,50 m en 8,00 m bedragen, dan wel de bestaande goot- en bouwhoogte indien deze meer bedragen;
- d. de dakhelling van de woning zal ten minste 45° bedragen, dan wel ten minste de bestaande dakhelling indien deze kleiner is;
- e. ten hoogste 50% van het bouwperceel zal met gebouwen worden bebouwd, tot een gezamenlijke oppervlakte van ten hoogste 200 m² indien het bouwperceel niet groter is dan 500 m². Bij een bouwperceelgrootte van meer dan 500 m², maar niet meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 300 m² bedragen en bij een bouwperceelgrootte van meer dan 1.000 m² zal de gezamenlijke oppervlakte ten hoogste 400 m² bedragen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zullen de goot- en bouwhoogte van de gebouwen ten hoogste respectievelijk 3,00 m en 6,00 m bedragen;
- g. ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' zal de afstand van de gebouwen tot de perceelgrens ten minste 1 m bedragen, tenzij in de perceelgrens wordt gebouwd.

5.2.2 Overige bouwwerken

Voor het bouwen van overige bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen zal ten hoogste 1,00 m bedragen, met dien verstande dat de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen achter de naar de weggekeerde gevel(s) van het hoofdgebouw dan wel het verlengde daarvan, ten hoogste 2,00 m zal bedragen;
- b. de bouwhoogte van overige bouwwerken zal ten hoogste 5,50 m bedragen.

5.3 Nadere eisen

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

5.4 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- Het straat- en bebouwingsbeeld;
- De bouwvorm van de panden ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek';
- De verkeersveiligheid;

Met een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 5.2.1.3.:

- Voor het bouwen buiten het bouwvlak tot ten hoogste 5 meter achter de achtergevel en tussen het verlengde van de zijgevels, mits de bestaande maatvoering, zoals blijkend uit de goot- en bouwhoogte van de dakhelling, in acht worden genomen.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van horeca;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een aan-huis-verbonden beroep, indien:
 1. het bebouwingspercentage ten behoeve van het aan-huis-verbonden beroep meer bedraagt dan 30% van de totale op het bouwperceel toegestane bebouwde oppervlakte;
 2. de woonfunctie onevenredig wordt aangetast;
 3. er detailhandel plaatsvindt die geen verband houdt met het aan-huis-verbonden beroep of bedrijf;
 4. degene die de activiteiten in de woning uitvoert, geen bewoner van de woning is;
 5. de activiteiten meldingsplichtig of vergunningsplichtig zijn ingevolge de Wet milieubeheer;
 6. de verkeers- en parkeerdruk in de naaste omgeving onevenredig toeneemt;
- d. het gebruiken van bestaande vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning.

5.6 Voorwaardelijke verplichting

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de in lid 5.1 opgenomen bestemmingsomschrijving zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in Bijlage 2 van de regels opgenomen inpassingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing;

5.7 Afwijken van de gebruiksregels

Burgemeester en wethouders kunnen, mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken, het straat- en bebouwingsbeeld, de verkeersveiligheid, met een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. het bepaalde in 4.5 onder d, in die zin dat een bestaand vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt gebruikt voor bewoning, mits:
 1. de bewoning van een bijbehorend bouwwerk uitsluitend plaatsvindt vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 2. de oppervlakte van de woonruimte per hoofdgebouw niet meer bedraagt dan 50 m²;
 3. na beëindiging van de mantelzorg, het vrijstaande bijbehorende bouwwerk niet meer wordt gebruikt voor bewoning.

Artikel 6 Leiding – Gas

6.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding als zodanig aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van ondergrondse hoge druk gastransportleidingen (inclusief voorzieningen) met de daarbij behorende belemmeringenstroken.

6.2 Voorrangsbepaling

De regels van deze dubbelbestemming gelden primair ten opzichte van de regels van iedere andere bestemming, waarmee deze dubbelbestemming samenvalt.

6.3 Bouwregels

Op of in de in 6.1 bedoelde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de leiding(en) worden gebouwd. Overige gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn niet toegestaan uit oogpunt van externe veiligheid en energieleveringszekerheid.

6.4 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van de bouwregels voor het bouwen overeenkomstig de andere daar voorkomende bestemming(en) indien de veiligheid van de betrokken leiding niet wordt geschaad en vooraf schriftelijk advies is ingewonnen bij de betrokken leidingexploitant. Een omgevingsvergunning kan slechts worden verleend indien geen kwetsbare objecten worden toegelaten.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik, strijdig met deze bestemming, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het opslaan van goederen, met uitzondering het opslaan van goederen t.b.v. van inspectie en onderhoud van de gastransportleiding.

6.6 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

6.6.1 Het is verboden op of in de gronden met de bestemming Leiding - Gas zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerk zijnde, of de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen en rooien van diepwortelende beplantingen en bomen;
- b. het aanleggen van wegen of paden en het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
- c. het indrijven van voorwerpen in de bodem, zoals lichtmasten, wegwijzers en ander straatmeubilair;
- d. het uitvoeren van groundbewerkingen, waartoe worden gerekend afgraven, woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, ontginnen, ophogen en aanleggen van drainage;
- e. het aanleggen, vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren.

6.6.2 Het verbod is niet van toepassing op werken en/of werkzaamheden:

- a. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het plan;
- b. die het normale onderhoud ten aanzien van de leiding en belemmeringenstrook of ten aanzien van de functies van de andere voorkomende bestemming(en) betreffen;
- c. zijnde graafwerkzaamheden als bedoeld in de Wet informatie-uitwisseling ondergrondse netten;
- d. die mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning.

6.6.3 Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden kan worden verleend indien de betreffende werken en/of werkzaamheden de belangen van de leiding niet schaden.

6.6.4 Alvorens te beslissen op een aanvraag om een omgevingsvergunning, als bedoeld in 6.6.1, wint het bevoegd gezag schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder omtrent de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen van de leiding niet worden geschaad en welke voorwaarden gesteld dienen te worden om eventuele schade te voorkomen.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 7 Anti-dubbelregel

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

Artikel 8 Algemene bouwregels

8.1 Parkeerruimte

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat per gebouw moet worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

8.2 Bestaande maten

In afwijking van de in de regels vermelde:

- a. maximale maatvoering geldt dat indien een grotere maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze grotere maatvoering als maximum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw, met dien verstande dat deze bepaling niet geldt voor oppervlaktes, maar wel voor de gezamenlijke maximale oppervlakte van gebouwen niet zijnde de bedrijfswoning, voeropslagvoorzieningen en mestopslagvoorzieningen als bedoeld in 3.2.1 onder a;
- b. minimale maatvoering geldt dat indien een kleinere maatvoering aanwezig is op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpplan, deze kleinere maatvoering als minimum mag worden gehanteerd voor dat gebouw en voor uitbreidingen van dat gebouw.

8.3 Ondergronds bouwen

Voor het bouwen van ondergrondse bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. ondergrondse bouwlagen zijn uitsluitend toegestaan onder gebouwen;
- b. ondergrondse bouwlagen zijn niet toegestaan onder stallen, waarbij mestputten niet als bouwlaag worden beschouwd.

Artikel 9 Algemene gebruiksregels

9.1 Strijdig gebruik

Onder een gebruik in strijd met het bestemmingsplan wordt begrepen:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van vrij kamperen, kleinschalig kamperen of een andere vorm van kleinschalige verblijfsrecreatie;
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van een bed and breakfastvoorziening;
- c. het gebruik van de gronden en/of gebouwen voor een seksinrichting;
- d. het gebruik van de gronden voor de opslag van aan het oorspronkelijke verkeer onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen;
- e. het gebruik van de gronden voor opslag van schroot, afbraak- en bouwmaterialen, grond, bodemspecie en puin en voor het storten van vuil;
- f. het gebruik van woonhuizen voor meer dan één woning;
- g. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- h. het gebruik van gebouwen, anders dan woonhuizen, voor bewoning;
- i. het gebruik van gronden voor een paardrijbak.

9.2 Toegestaan gebruik

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

- a. het gebruik van een (bedrijfs)woning en daarbij behorende bouwwerken voor een aan huis verbonden beroep of bedrijf;
- b. het gebruiken of het laten gebruiken van gronden ten behoeve van kortstondige, incidentele evenementen, festiviteiten en manifestaties, indien en voor zover daardoor ingevolge een wettelijk voorschrift vergunning, ontheffing of vrijstelling vereist is en deze is verleend, dan wel een melding is gedaan;
- c. het aanleggen of het laten aanleggen van kabels en leidingen en bijbehorende voorzieningen ten behoeve van de drinkwatervoorziening, de riolering, de waterhuishouding, de energievoorziening en de datacommunicatie, met uitzondering van:
 1. buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is;
 2. hoogspanningsleidingen;
 3. buisleidingen voor het transport van water, afvalwater of stoom met een doorsnede van 1 meter of meer en een lengte van 10 km of meer;

tenzij deze in het plan zijn bestemd;

- d. het stallen van werktuigen en materieel en het gebruik als wasplaats ten behoeve van een werktuigenvereniging of boermarke.

Artikel 10 Algemene afwijkingsregels

10.1 Afwijkingsbevoegdheid

10.1.1 Afwijken

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a. de bij recht in de regels gegeven maten, afmetingen, percentages tot niet meer dan 10% van die maten, afmetingen en percentages met uitzondering van de in de regels genoemde oppervlaktematen;
- b. de bestemmingsregels ten behoeve van het beloop of het profiel van wegen of als de aansluiting van wegen onderling in geringe mate wordt aangepast, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. de bestemmingsregels in die zin dat bouwgrenzen worden overschreden, indien een meetverschil daartoe aanleiding geeft;
- d. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen binnen het bestemmingsvlak in die zin dat de grenzen van het bestemmingsvlak naar de buitenzijde worden overschreden door:
 1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen en schoorstenen, dakgoten;
 2. gevel- en kroonlijsten en overstekende daken;
 3. erkers over maximaal de halve gevelbreedte, ingangspartijen, luifels, balkons en galerijen;mits de bouwgrens met niet meer dan 1,5 m wordt overschreden;
- e. het bepaalde ten aanzien van het bouwen van gebouwen voor het herschikken van de aanwezige bebouwing, indien en voor zover:
 1. de bestaande bebouwingsomvang meer dan 250 m² maar niet meer dan 500 m² bedraagt;
 2. het bebouwingsoppervlak in totaal niet toeneemt;
 3. de ruimtelijke samenhang op het perceel verbetert;
 4. de bouwmassa van een bijbehorend bouwwerk de bouwmassa van het hoofdgebouw niet overheerst;
 5. indien sprake is van waardevolle bebouwing, de hoofdvorm van deze bebouwing gehandhaafd blijft;
 6. nabijgelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid, stof, geur en hindercirkels;
- f. het plan voor het creëren van één extra wooneenheid in een bestaand bouwlichaam, waarin reeds een woning is gevestigd waarbij het bouwlichaam mag worden verbouwd en herbouwd, indien en voor zover:
 1. de aanvrager een erfinrichtingsplan heeft overgelegd dat door burgemeester en wethouders aanvaardbaar wordt geacht;
 2. indien sprake is van waardevolle bebouwing, de hoofdvorm van deze bebouwing gehandhaafd blijft;
 3. nabijgelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid, stof, geur en hindercirkels;
 4. de gezamenlijke oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken en beide woningen niet meer bedraagt dan de bestaande oppervlakte, tenzij de bestaande oppervlakte minder bedraagt dan 250 m², in welk geval de gezamenlijke oppervlakte niet meer mag bedragen dan 250 m²;
- g. het bepaalde in het plan voor het gebruiken van voormalige agrarische bedrijfsbebouwing voor de functies wonen, bedrijfsdoeleinden, recreatieve doeleinden en zorgdoeleinden, met in achtneming van de volgende voorwaarden:

1. de toegestane functie/activiteiten zijn uitsluitend in combinatie met de woonfunctie toegestaan;
 2. de toegestane functie/activiteiten moeten binnen de (bestaande) gebouwen plaatsvinden;
 3. voor de toe te stane functie/activiteiten moet er voldoende parkeercapaciteit op het bijbehorende erf aanwezig zijn;
 4. de toe te stane functie/activiteiten mogen niet tot gevolg hebben dat een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt of dusdanig zwaar verkeer wordt aangetrokken waarop de bestaande (toeleidende) wegen niet zijn berekend;
 5. de nieuw functie/activiteiten mogen niet conflicteren met de provinciale kernkwaliteiten natuur, landschap, stilte, duisternis, aardkundig waardevol gebied, archeologie, cultuurhistorie en milieu- en leefomgevingskwaliteit;
 6. de toe te stane functie van bedrijfsdoeleinden is alleen bedoeld voor ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven zoals omschreven in de categorieën 1 en 2 van Bijlage 2 Staat van Bedrijfsactiviteiten of hiermee voor wat betreft het leefklimaat vergelijkbare bedrijven;
 7. het onbebouwde erf mag niet voor de opslag van goederen en materialen en/of het stallen van voertuigen en machines ten behoeve van de nieuwe functie worden gebruikt;
 8. nabijgelegen bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid, stof, geur en hindercirkels;
- h. het bepaalde in het plan voor het verwezenlijken van woonruimte in een bijbehorend bouwwerk bij een bestaande (bedrijfs)woning, niet zijnde gelegen in het buitengebied, ten behoeve van het huishouden in de (bedrijfs)woning, met in achtneming van de volgende voorwaarden:
1. voor de toe te stane functie/activiteiten moet er voldoende parkeercapaciteit op het bijbehorende erf aanwezig zijn;
 2. de toe te stane functie/activiteiten mogen niet tot gevolg hebben dat een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen plaatsvindt of dusdanig zwaar verkeer wordt aangetrokken waarop de bestaande (toeleidende) wegen niet zijn berekend;
 3. het onbebouwde erf mag niet voor de opslag van goederen en materialen en/of het stallen van voertuigen en machines ten behoeve van de nieuwe functie worden gebruikt;
 4. nabijgelegen bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid, stof, geur en hindercirkels;
- i. het bepaalde in het plan voor het gebruik van gronden dat het directe gevolg is van een voor een bepaalde bouwkundige situatie te verlenen vergunning, mits nabijgelegen bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid, stof, geur en hindercirkels;
- j. het bepaalde in 9.1 voor het gebruik van gronden ten behoeve van kleinschalig kamperen, met dien verstande dat:
1. de afstand van het kleinschalig kampeerterrein tot het dichtstbijzijnde kampeerterrein of terrein voor kleinschalig kamperen in beginsel ten minste 500 m bedraagt;
 2. de afstand van het kleinschalig kampeerterrein tot de naastgelegen woning ten minste 50 m bedraagt;

3. de gronden van het kleinschalig kampeerterrein direct aansluiten aan het erf van de woning van de aanvrager;
4. het kleinschalig kampeerterrein in gebruik is in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober en wordt aangetoond dat buiten deze periode het terrein leeg van kampeermiddelen zal zijn;
5. het terrein op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast, afgestemd op het gebiedseigen karakter;
6. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:
 - 6.1 de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied en de directe omgeving daarvan;
 - 6.2 de stedenbouwkundige structuur van de bebouwing en omgeving;
7. de te realiseren voorzieningen alleen worden bestemd voor een natweeronderkomen en uitsluitend voor eigen gasten;
8. de te realiseren voorzieningen in bestaande gebouwen worden verwezenlijkt en niet meer dan 100 m² bedragen;
9. het parkeren van komende en gaande bezoekers van het kleinschalig kampeerterrein op eigen terrein plaatsvindt;
- k. het bepaalde in 9.1 voor het gebruik van gronden ten behoeve van tijdelijk groepskamperen, met dien verstande dat deze vergunning alleen verleend kan worden als:
 1. het tijdelijk groepskamperen plaatsvindt in de periode van 15 maart tot en met 31 oktober en aangetoond wordt dat buiten deze periode het terrein leeg zal zijn;
 2. het aantal dagen per groepskamperen ten hoogste 10 bedraagt;
 3. op de betreffende gronden geen trekkershutten, chalets of stacaravans worden geplaatst;
 4. het terrein op een goede wijze landschappelijk wordt ingepast, afgestemd op het gebiedseigen karakter;
- l. het bepaalde in het plan voor het bouwen van gebouwen ten behoeve van een kampeerterrein, mits:
 1. een vergunning als bedoeld onder l is verleend ten behoeve van het gebruik van de betreffende gronden voor verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van kleinschalig kamperen;
 2. voldoende is aangetoond dat de bestaande gebouwen op het perceel, waarin de voorzieningen voor het kleinschalig kampeerterrein kunnen worden gerealiseerd minder dan 50 m² bedragen;
 3. De oppervlakte van de nieuw te bouwen gebouwen niet meer dan 50 m² per kampeerterrein bedraagt;
 4. de goot- en bouwhoogte aansluiten bij de bestaande bebouwing;
 5. geen onevenredige afbreuk plaatsvindt van:
 - 5.1 de natuurlijke en landschappelijke waarden van het gebied en de directe omgeving daarvan;
 - 5.2 de stedenbouwkundige structuur van de bebouwing en omgeving;
- m. het bepaalde in 9.1 voor het realiseren van een bed & breakfastvoorziening, waarbij aan de volgende voorwaarden moet worden voldaan:
 1. een bed and breakfastvoorziening wordt gerealiseerd in een (bedrijfs)woning, waarvan de initiatiefnemer zelf de hoofdbewoner is; de bed and breakfastvoorziening moet ondergeschikt zijn aan de woonfunctie;
 2. onder omstandigheden kan een bed and breakfastvoorziening ook in een bijbehorend bouwwerk bij een woning worden gerealiseerd, mits:

- a. Het bijbehorend bouwwerk:
 - Wettelijk beschermd is als monument of;
 - Is vermeld op de lijst met karakteristieke panden die als bijlage 14 bij de toelichting is opgenomen;
 - Vanwege zijn gaafheid het behouden waard is en het naar de agrarische functie die het in het verleden gehad heeft verwijst, of;
 - Beeldbepalend is en bijdraagt aan de cultuurhistorische beleving van de omgeving, of;
 - Op de cultuurhistorische waardenkaart (bijlage 15) is aangeduid als gebouw met cultuurhistorische waarde;
- b. Er geen sprake is van een permanente woonsituatie, dat wil zeggen dat het bijbehorend bouwwerk niet alle voorzieningen mag bevatten die nodig zijn c.q. gebruikelijk zijn voor zelfstandige bewoning. Daarbij is de afwezigheid van een afzonderlijke entree of van afzonderlijke nutsvoorzieningen niet van belang. Uit een door aanvrager over te leggen inrichtingstekening moet expliciet blijken dat er sprake is van een bed & breakfastvoorziening;
3. het parkeren ten behoeve van de bed & breakfastvoorziening op eigen terrein plaatsvindt;
4. aan de brandveiligheidseisen zoals die in de bouwverordening en het Bouwbesluit zijn opgenomen moet worden voldaan;
5. nabijgelegen bedrijven mogen niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt of belemmerd op basis van de milieuaspecten bodem, geluid en hindercirkels;
- n. het bepaalde in 9.1 voor een paardrijbak, indien en voorzover:
 1. een minimale afstand van 30 m wordt aangehouden tot (bedrijfs)woningen van derden;
 2. de locatie van de paardrijbak is gelegen:
 1. de bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Ontginningenlandschap' binnen het bouwvlak van de bedrijfswoning van de aanvrager;
 3. de totale oppervlakte van de paardrijbak niet meer bedraagt dan 800 m²;
 4. de bouwhoogte van de afrastering/omheining, bij voorkeur uitgevoerd middels houten hekwerk of linten in gedekte kleuren die harmoniëren met de natuurlijke omgeving, niet meer bedraagt dan 1,5 m;
 5. maximaal 4 verlichtingspalen worden geplaatst, in gedekte kleuren en zodanig uitgevoerd dat lichtoverlast voor de omgeving wordt voorkomen;
 6. maatregelen worden getroffen ter voorkoming van stofoverlast voor de omgeving.

10.1.2 Afwegingskader

Burgemeester en wethouders kunnen bepalen dat een aanvraag om omgevingsvergunning als bedoeld in 10.1.1 e tot en met n gepaard gaat met een door hen nader te bepalen, door de belanghebbende uit te voeren onderzoek dat de ruimtelijke kwaliteit van het bouw(project) waarborgen. Zij kunnen daarbij eisen dat de bebouwing landschappelijk wordt ingepast conform een door burgemeester en wethouders goedgekeurd inrichtingsplan, dat in overeenstemming is met Bijlage 1 Notitie ruimtelijke kwaliteit. Burgemeester en wethouders beslissen op basis van de resultaten van genoemde onderzoeken over de wenselijkheid van de te verlenen vergunning.

Artikel 11 Algemene procedureregels

11.1 Nadere eisen

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

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

Artikel 12 Overige regels

12.1 Werking wettelijke regelingen

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

12.2 Verwijzing naar adressen

De adressen waarnaar in de regels van dit plan wordt verwezen, betreffen de adressen zoals deze op de plankaart zijn terug te vinden ten tijde van de vaststelling van het plan.

12.3 Uitsluiting aanvullende werking Bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, met uitzondering van de voorschriften ten aanzien van de volgende onderwerpen:

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

Artikel 13 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek' is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning bebouwing geheel of gedeeltelijk te slopen of te laten slopen;
- b. Het verbod onder a geldt niet voor werken en werkzaamheden:
 1. waarvoor ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning is verleend;
 2. welke ten tijde van inwerkingtreding van het bestemmingsplan in uitvoering waren;
 3. welke betreffen het normale onderhoud.
- c. De onder a bedoelde omgevingsvergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de waarden waarop deze bestemming is gericht. Alvorens de omgevingsvergunning wordt verstrekt, dient het bevoegd gezag eerst een positief advies van de Monumentencommissie te hebben ontvangen;
- d. Sloop van bebouwing kan worden toegestaan in de volgende gevallen:
 1. de karakteristieke hoofdvorm is niet langer aanwezig en kan niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het pand worden hersteld;
 2. de karakteristieke hoofdvorm is niet te handhaven;
 3. het betreft delen van een hoofdgebouw of bijbehorend bouwwerk, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan vindt geen onevenredige aantasting plaats van de karakteristieke hoofdvorm.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 14 Overgangsrecht

A. Overgangsrecht bouwwerken

1. 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:
 - a. geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de bestaande oppervlakte niet wordt vergoot;
 - b. na het tenietgaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. 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.

B. Overgangsrecht gebruik

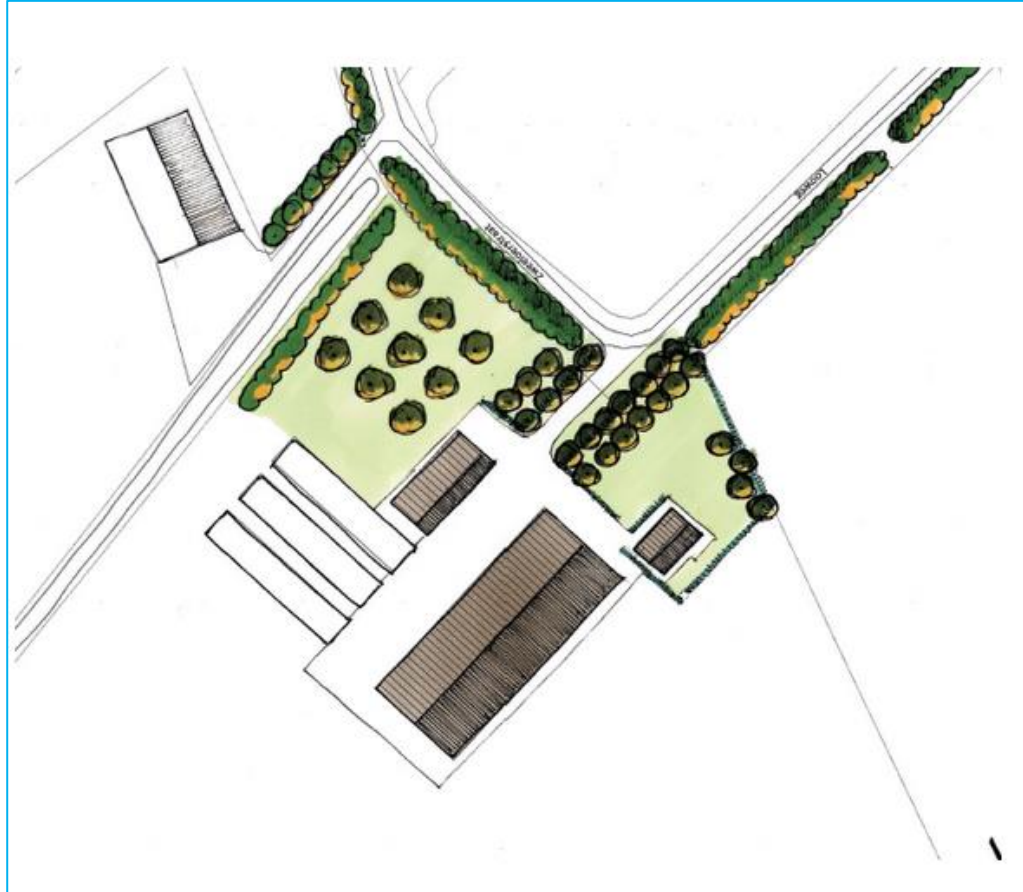
1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. 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.
4. 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 15 Slotregel

Deze regels kunnen worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Noord-Sleen - Dorpsstraat 1/Looweg 1, ongenummerd (realisering twee woningen/verplaatsen grondgebonden agrarisch bedrijf).

Hoofdstuk 5 Bijlagen bij de regels

Bijlage 1 van de regels – inpassingsplan locatie Looweg



Bijlage 2 van de regels – inpassingsplan locatie Dorpsstraat 2

