

# Regels

## Inhoudsopgave

|                    |                                 |           |
|--------------------|---------------------------------|-----------|
| <b>Hoofdstuk 1</b> | <b>Inleidende regels</b>        | <b>5</b>  |
| Artikel 1          | Begrippen                       | 5         |
| Artikel 2          | Wijze van meten                 | 10        |
| <b>Hoofdstuk 2</b> | <b>Bestemmingsregels</b>        | <b>13</b> |
| Artikel 3          | Bos                             | 13        |
| Artikel 4          | Wonen                           | 15        |
| Artikel 5          | Waarde - Archeologie 2          | 19        |
| <b>Hoofdstuk 3</b> | <b>Algemene regels</b>          | <b>21</b> |
| Artikel 6          | Anti-dubbel tel regel           | 21        |
| Artikel 7          | Algemene gebruiksregels         | 22        |
| Artikel 8          | Algemene aanduidingsregels      | 23        |
| Artikel 9          | Algemene afwijkingsregels       | 24        |
| Artikel 10         | Algemene wijzigingsregels       | 25        |
| Artikel 11         | Overige regels                  | 26        |
| <b>Hoofdstuk 4</b> | <b>Overgangs- en slotregels</b> | <b>27</b> |
| Artikel 12         | Overgangsrecht                  | 27        |
| Artikel 13         | Slotregel                       | 28        |

## Hoofdstuk 1 Inleidende regels

### Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

**1.1 plan:**

het bestemmingsplan Schreursmaat 1 te Westerbork met identificatienummer NL.IMRO.1731.Schreursmaat1WB-ONT1 van de gemeente Midden-Drenthe;

**1.2 bestemmingsplan:**

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

**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 aanduiding:**

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

**1.5 aanduidingsgrens:**

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

**1.6 aangebouwd bijgebouw:**

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

**1.7 aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten:**

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;

**1.8 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;

- 1.9 agrarisch bedrijf:**  
een bedrijf dat is gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren;
- 1.10 achtererf:**  
gedeelte van het erf dat aan de achterzijde van het gebouw is gelegen;
- 1.11 afhankelijke woonruimte**  
een aanbouw c.q. een vrijstaand gebouw waarin één of meerdere hulpbehoevenden vanuit het oogpunt van mantelzorg zijn gehuisvest en dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning
- 1.12 archeologisch waardevol gebied:**  
een gebied waarin zich voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen bevinden;
- 1.13 archeologische waarden:**  
voorwerpen of bewoningssporen van vroegere samenlevingen;
- 1.14 bed & breakfast(eenheid):**  
een kleinschalige aan de woonfunctie ondergeschikte accommodatie voor recreatief nachtverblijf en ontbijt;
- 1.15 bestaand bij gebruiksregels / bestemmingsregels:**  
het gebruik dat bestaat ten tijde van het van kracht worden van het betreffende gebruiksverbod, met uitzondering van gebruik dat in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan;
- 1.16 bedrijfsvloeroppervlakte:**  
de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een bedrijf, een aan-huis-verbonden beroep of een kleinschalige bedrijfsmatige activiteit, inclusief opslag- en administratie-ruimten en dergelijke (exclusief luifels);
- 1.17 bestaand bouwwerk:**  
een bouwwerk, dat ten tijde van terinzagelegging van het ontwerp van dit plan bestaat, wordt gebouwd, dan wel nadien krachtens een omgevingsvergunning, waarvoor de aanvraag voor dat tijdstip is ingediend, kan worden gebouwd;
- 1.18 bestemmingsgrens:**  
de grens van een bestemmingsvlak;
- 1.19 bestemmingsvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;
- 1.20 bijgebouw:**  
een gebouw, dat in bouwkundig opzicht qua massa en vorm ondergeschikt is aan een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw en ten dienste staat van het hoofdgebouw, vrijstaand dan wel aangebouwd;

- 1.21 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 en vergroten van een standplaats);
- 1.22 bouwgrens:**  
de grens van een bouwvlak;
- 1.23 bouwperceel:**  
Een aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;
- 1.24 bouwperceelsgrens:**  
Een grens van een bouwperceel.
- 1.25 bouwvlak:**  
een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;
- 1.26 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;
- 1.27 detailhandel:**  
het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt;
- 1.28 dienstverlenend bedrijf:**  
een bedrijf of instelling waarvan de werkzaamheden bestaan uit het verlenen van economische en maatschappelijke diensten aan derden, waaronder onder andere zijn begrepen kapperszaken, schoonheidsinstituten, fotostudio's, galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen bedrijven en inrichtingen, evenwel met uitzondering van een garagebedrijf en een seksinrichting;
- 1.29 gebouw:**  
elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;
- 1.30 gebruik:**  
het gebruiken, doen gebruiken en/of laten gebruiken;
- 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 kampeermiddel:**

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

**1.33 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 2000) steeds onderdeel van het toetsingskader zijn;

**1.34 mantelzorg:**

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

**1.35 milieusituatie:**

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

**1.36 natuurlijke waarden:**

de abiotische en biotische waarden van een gebied;

**1.37 overkapping:**

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

**1.38 peil:**

1. bij ligging aan een weg: de kruin van de weg;
2. bij ligging aan een anderszins verhard terrein: de bovenkant van dat terrein;
3. bij ligging anders dan aan een weg of verhard terrein: het maaiveld;
4. bij bijbehorende bouwwerken en overkappingen bij of aan een bestaande woning: de bestaande peilmaat van de woning;

**1.39 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;

**1.40 verblijfsrecreatie:**

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

**1.41 vloeroppervlak:**

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

- 1.42      voorgevel:**  
de naar de op de verbeelding aangegeven gevellijn gekeerde gevel van een woning;
- 1.43      woning:**  
een (gedeelte van een) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden;
- 1.44      wonen:**  
het gehuisvest zijn in een woning

## **Artikel 2      Wijze van meten**

Bij toepassing van deze voorschriften wordt als volgt gemeten:

### **2.1      de afstand tot de 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 het bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen zoals schoorstenen, antennes en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen;

### **2.3      de dakhelling:**

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak (voor zover in de planregels een dakhelling is voorgeschreven, is dezen 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 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      breedte, diepte c.q. lengte van een bouwwerk:**

tussen de buitenwerkse hoofdgevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidingsmuren;

### **2.9      bebouwd oppervlak van het bouwperceel**

De oppervlakte van alle op een bouwperceel aanwezige bouwwerken tezamen;

### **2.10      ondergeschikte bouwdelen**

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

1. plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel-



- en kroonlijsten;
  - 2. erkers, die voldoen aan de bestemmingsregels;
  - 3. wolfseinden;
  - 4. overstekende daken en/of luifels kleiner dan 0,75 m;
  - 5. balkons die minder dan 1 m buiten de gevel steken;
- buiten beschouwing gelaten.

## **Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels**

### **Artikel 3 Bos**

#### **3.1 Bestemmingsomschrijving**

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. bos en beplanting;
- b. groenvoorzieningen;
- c. tuin bij de woning op de aangrenzende gronden met de bestemming 'Wonen';

Met daaraan ondergeschikt:

- d. paden;
- e. ontsluitingsweg ten behoeve van pompgebouw op aangrenzende gronden met de bestemming Bedrijf - Openbaar nut;
- f. kleinschalige waterlopen en -partijen;
- g. nutsvoorzieningen.
- h. overige bouwwerken.

#### **3.2 Bouwregels**

##### **3.2.1 Gebouwen en overkappingen**

Op of in deze gronden mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd.

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

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, geldt de volgende regel:

- a. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde, zal ten hoogste 2 m bedragen.

#### **3.3 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden**

##### **3.3.1 Vergunningplicht**

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

- a. het vellen en rooien van houtgewas;
- b. het ophogen of afgraven van gronden;
- c. het egaliseren van gronden.

##### **3.3.2 Uitzondering**

Het bepaalde in lid 3.3.1 is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die noodzakelijk zijn in verband met de gebruikelijke onderhoudswerkzaamheden, dan wel die van ondergeschikte aard zijn.

##### **3.3.3 Toetingscriteria**

De omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de landschappelijke en natuurlijke waarden van het gebied.

## **Artikel 4      Wonen**

### **4.1      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 tuinen
- met daaraan ondergeschikt:

- f. groenvoorzieningen;
- g. infrastructurele voorzieningen;
- h. openbare nutsvoorzieningen;
- i. waterhuishoudkundige voorzieningen;

### **4.2      Bouwregels**

- a. Voor het bouwen van hoofdgebouwen ten behoeve van wonen, gelden de volgende regels:
  - 1. de hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd;
  - 2. het aantal woningen bedraagt per bouwvlak ten hoogste het aangeduide aantal ter plaatse van de aanduiding "maximum aantal wooneenheden";
  - 3. de dakhelling bedraagt ten minste 30° en ten hoogste 60°;
  - 4. de goothoogte zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
  - 5. de bouwhoogte zal ten hoogste 9 m bedragen;
  - 6. de oppervlakte per woning binnen het bouwvlak, ten behoeve van wonen mag maximaal 150 m<sup>2</sup> bedragen.
- b. Voor het bouwen van aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen, gelden de volgende regels:
  - 1. de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zullen ten minste 2 m achter de voorgevel van het hoofdgebouw, dan wel het verlengde daarvan worden gebouwd.
  - 2. de gezamenlijke oppervlakte van de aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen bij een hoofdgebouw zal ten hoogste 100 m<sup>2</sup> bedragen;
  - 3. de goothoogte zal ten hoogste 3,5 m bedragen;
  - 4. de bouwhoogte zal ten hoogste 6,6 m bedragen;
  - 5. de dakhelling zal ten minste 30° bedragen;
  - 6. de dakhelling zal ten hoogste 60° bedragen.
- c. Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen en geen overkappingen zijnde gelden de volgende regels:
  - 1. 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;
  - 2. de bouwhoogte van vlaggenmasten bedraagt niet meer dan 6 m, met dien verstande dat het aantal vlaggenmasten niet meer dan twee bedraagt;

3. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, bedraagt ten hoogste 7 m, met dien verstande dat uitsluitend bestaande lichtmasten zijn toegestaan.

#### **4.3 Nadere eisen**

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

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

#### **4.4 Afwijken van de bouwregels**

Burgemeester en wethouders kunnen met een omgevingsvergunning, mits de noodzaak wordt aangetoond en mits geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden, het bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheid afwijken van:

- a. het bepaalde in lid 4.2 sub a onder 1 ten behoeve van het bouwen buiten het bouwvlak met ten hoogste 10% van de oppervlakte van het bouwvlak.
- a. het bepaalde in lid 4.2 sub a onder 4 en een hogere goothoogte is toestaan mits een hogere goothoogte wenselijk is vanuit beeldkwaliteit.

#### **4.5 Specifieke gebruiksregels**

##### **4.5.1 Strijdig gebruik**

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

- a. het gebruik van een hoofdgebouw inclusief aan- en uitbouw en aangebouwd bijgebouw voor meer dan één woning;
- b. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met bedrijfsdoeleinden anders dan een aan huis verbonden beroep;
- c. het gebruik van gronden en bouwwerken in combinatie met een bed en breakfast;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken in combinatie met een aan huis verbonden beroep, met dien verstande dat de uitoefening van een aan huis verbonden beroep wel is toegestaan voor zover de woonfunctie in overwegende mate blijft gehandhaafd en er geen ernstige hinder of afbreuk aan het woonmilieu wordt gedaan en dat voldoet aan de volgende voorwaarden:
  1. de woonfunctie moet in ruimtelijke en visuele zin primair blijven;
  2. aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep mogen uitsluitend inpandig worden verricht;
  3. maximaal 30% van het vloeroppervlakte van de woning mag gebruikt worden voor de aan huis verbonden activiteiten ten behoeve van het beroep; voor bijgebouwen mag maximum van 45 m<sup>2</sup> gebruikt worden als bedrijfsoppervlakte ten behoeve van het beroep;
  4. degene die de gebruiker is van de woning moet ook degene zijn die het aan huis verbonden beroep uitoefent;
  5. de ruimtelijke uitstraling van de activiteiten moet qua aard, omvang en intensiteit verenigbaar zijn met het karakter van de omringende woonomgeving;
  6. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden beroep, mag geen detailhandel plaatsvinden;
  7. het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
- e. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van (verblijfs)recreatie.
- f. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten

- g. het plaatsen van verlichting op gronden en/of aan bouwwerken, waardoor de aanwezige vliegroute en het aanwezige foerageergebied van vleermuizen, i.c. de lijnvormige elementen rondom het plangebied (de bosranden), de gronden met de bestemming Bos en de bomen langs de Schreursmaat wezenlijk worden verstoord.

#### 4.5.2 Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing

- a. Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in elk geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gebouwen overeenkomstig de ter plaatse geldende bestemming, zonder de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen, waaronder mede wordt begrepen de aanleg van een nieuw wandelpad, conform het in bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen overeenkomstig de bestemming worden gebruikt onder de voorwaarden dat binnen 2 jaar na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen voor de realisatie van bebouwing uitvoering wordt gegeven aan de aanleg en instandhouding van de inrichtingsmaatregelen conform het in bijlage 1 opgenomen erfinrichtingsplan.

## 4.6 Afwijken van de gebruiksregels

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

- a. artikel 4.5.1, lid b en toestaan 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 dat 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 inpandig 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 opgenomen Staat van bedrijven;
  - 9. behoudens een beperkte verkoop in het klein, in direct verband met het aan huis verbonden bedrijf, mag geen detailhandel plaatsvinden;
  - 10. het gebruik zal geen nadelige invloed hebben op de verkeersafwikkeling en de parkeersituatie ter plaatse; ten aanzien van het laatste geldt als uitgangspunt dat er dient te worden geparkeerd op eigen terrein.
- b. lid 4.5.1 lid c en toestaan dat gronden en bouwwerken worden gebruikt ten behoeve van bed and breakfast, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

1. de bed and breakfast moet plaatsvinden binnen de bestaande bebouwing en mag zowel in hoofdgebouw als bijgebouw worden gerealiseerd. Er wordt uitgegaan van een al bestaande entree;
2. in een bijgebouw mogen voor de bed and breakfastfunctie uitsluitend slaapplekken met sanitaire voorzieningen worden gerealiseerd. Hieraan gekoppeld, moet in het hoofdgebouw een ontbijtruimte en mag een eventuele woonkamer worden gerealiseerd;
3. de uiterlijke kenmerken van het hoofdgebouw moeten behouden blijven. Er mogen geen uiterlijke kenmerken aan de woning worden toegevoegd;
4. er mogen maximaal drie bed and breakfaateenheden worden gerealiseerd, voor in totaal maximaal 6 personen;
5. er mag geen keukenblok in de bed and breakfaateenheden worden gemaakt;
6. het parkeren voor de bed and breakfast moet op eigen erf plaatsvinden;
7. er mag geen extra inrit worden aangelegd in verband met de vestiging van bed and breakfast;
8. de vestiging van bed and breakfast is alleen toegestaan aan een verkeersontsluiting van voldoende omvang;
9. er is geen sprake van onevenredige schade voor de aangrenzende (agrarische) bedrijven, in die zin dat de bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt;
10. er mag geen onevenredige afbreuk worden gedaan aan de verkeersveiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;

## **Artikel 5      Waarde - Archeologie 2**

### **5.1      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.

met dien verstande dat:

- c. de bestemming niet geldt voor het gebied dat is gelegen binnen 5 m uit het hart van leidingen die liggen binnen de dubbelbestemming Leiding – Gas.

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

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

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 5.2 sub a voor de overlegging van het aldaar genoemd archeologische rapport indien naar hun oordeel de archeologische waarde van het terrein in andere beschikbare informatie voldoende is vastgesteld. De woorden 'het rapport als bedoeld onder a' dienen in dat geval te worden gelezen als 'andere beschikbare informatie'.

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

- a. Het is verboden zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden, de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden 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;
5. het aanleggen en vervangen van drainage ter plekke van de aanduiding 'overige zone - es';

met dien verstande dat de omgevingsvergunning ook verplicht is voor gebieden met een kleinere oppervlaktemaat dan 1.000 m<sup>2</sup> en ondieper dan 30 cm die zijn gelegen binnen een afstand van 50 m uit de bestemming Waarde - Archeologie -1 of de aanduiding 'specifieke vorm van waarde - archeologisch monument';

- 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.

## 5.5 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 6      Anti-dubbeltelregel**

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

## **Artikel 7      Algemene gebruiksregels**

Onder strijdig 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.

## **Artikel 8            Algemene aanduidingsregels**

### **8.1                Vrijwaringszone - radiotelescoop 2**

- a. 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.
- b. Als uitgangspunt hierbij geldt dat ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone - radiotelescoop 2' geldt, dat geen bedrijfsvestiging, -uitbreiding, intensivering van verkeer en andere activiteiten toe worden gestaan waarbij elektromagnetische straling ontstaat die een storend effect heeft op de waarnemingen van de radiotelescopen in die gebieden.

## **Artikel 9            Algemene afwijkingsregels**

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de bouwhoogte,

- a. de bestemmingsregels en worden toegestaan dat de hoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvangst- en antennemasten wordt vergroot, mits: 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;
  1. de antenne niet kan worden geplaatst op een bedrijventerrein;
  2. de antenne vervolgens wordt geplaatst in aansluiting op grote infrastructuurlijnen;
  3. de mast radiografisch noodzakelijk is;
  4. de hoogte van een mast ten hoogste 40 m zal bedragen;
  5. 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;
  6. is aangetoond dat er geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke en landschappelijke waarden, de woonsituatie en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

## **Artikel 10      Algemene wijzigingsregels**

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

- a. 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.

## **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 Nadere eisen**

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

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

nadere eisen stellen aan de plaats en de afmetingen van de bebouwing, onder andere ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing en het zicht op de karakteristieke en monumentale bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'karakteristiek'.

Bij het stellen van nadere eisen is het beeldkwaliteitsplan Buitengebied gemeente Midden Drenthe zoals die is opgenomen als bijlage bij het bestemmingsplan Buitengebied Midden-Drenthe, mede toetsingsgrond.

### **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:

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

### **11.4 Parkeernormen**

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**

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

#### **12.2      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 het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
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 13      Slotregel**

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan Schreursmaat 1 te Westerbork.